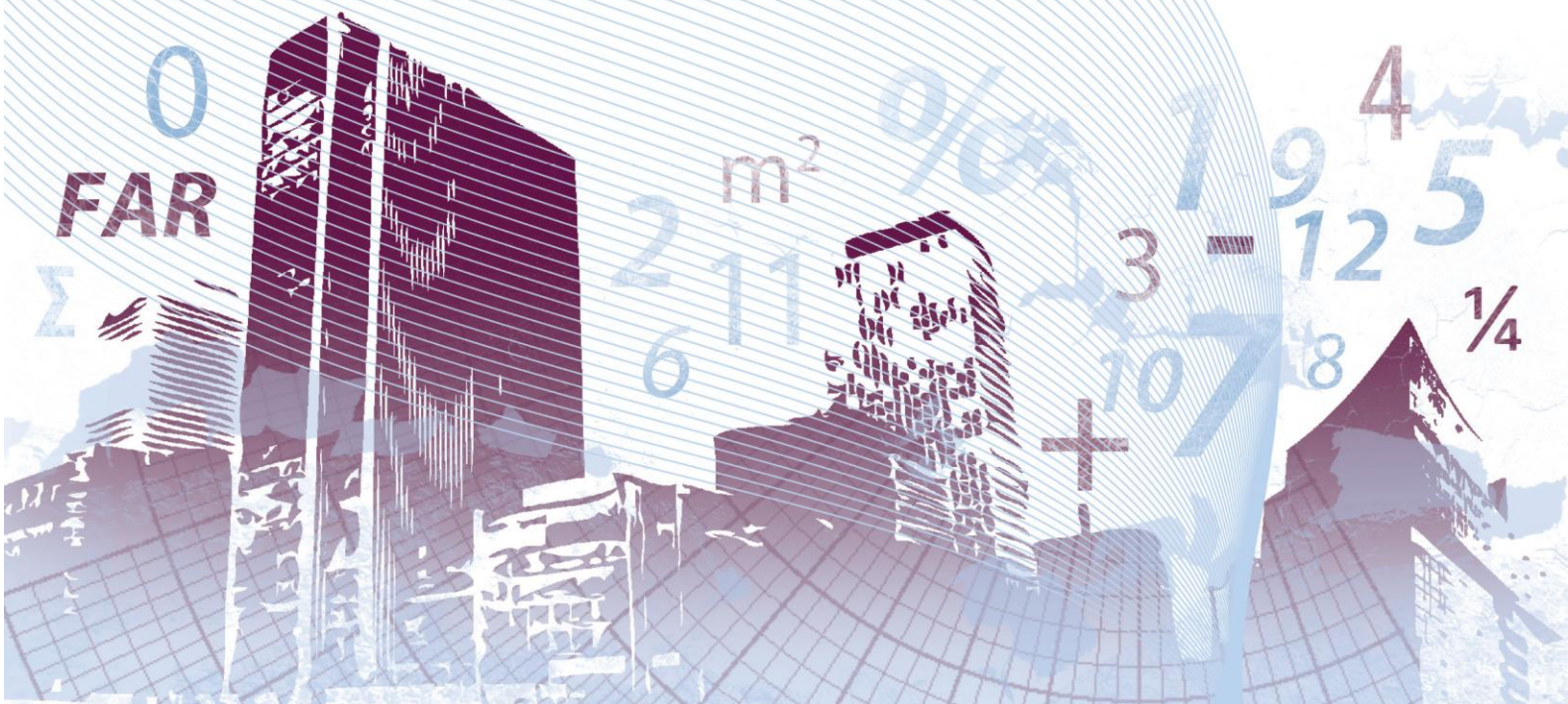


ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont

Műhelytanulmány 2012/1.

Budapesti Irodapiaci Áttekintés





ELTINGA

Ingatlanpiaci Kutatóközpont

ELTINGA KIADVÁNY, 2012.

Készítették:

**Czinkán Norbert
Dankó Stefánia
Farkas Miklós
Göndör László
Horváth Áron
Révész Gábor
Soóki-Tóth Gábor (CBS Property)**

*Ez a változat lezárva: 2012. május.
A tanulmányból csak a forrás megjelölésével idézzen!*

Köszönjük a segítséget Borbély Gábornak (CBRE),
Karácsony Krisztiánnak (Ecorys), Maksay Éannának (DTZ) és Répássy Gergelynek (EBuild)

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

A BUDAPESTI IRODAPIAC JELLEMZŐI	1
<i>Az elemzés során felhasznált adatok</i>	1
<i>Az irodák elhelyezkedése és területi jellegzetességek</i>	2
<i>Piaci jellemzők alakulása a központtól mért távolság függvényében</i>	4
BUDAPESTI IRODA-ALPIACOK	8
<i>CBD, V. kerület</i>	10
<i>Váci úti folyosó</i>	10
<i>Középső-Ferencváros: Milleniumi városközpont</i>	11
<i>Dél-Buda</i>	12
<i>Észak-Buda: a Mammut és a MOM park régiója</i>	12
AZ IRODAPIAC MAKROSZEMSZÖGBŐL	15
KÖZELEBBI ÉS TÁVOLABBI JÖVŐKÉP	18

Tanulmányunkban a budapesti irodapiacról nyújtunk több szempontú áttekintést. Az első részben a főváros térszerkezetére támaszkodva mutatjuk be a piac mennyiségi és árjellegzetességeit. Részben erre is alapozva foglalkozunk a második részben a legfontosabb alpiacokkal. A harmadik részben makro szemszögből tekintünk az elmúlt tíz évre. Elemzésünket végül kitekintéssel zárjuk.

A BUDAPESTI IRODAPIAC JELLEMZŐI

Az elemzés során felhasznált adatok

Elsőként a budapesti irodapiac térbeli jellemzőit mutatjuk be nyilvánosan elérhető adatokra támaszkodva. Adatainkat 2011 folyamán gyűjtöttük internetes hirdetésekre támaszkodva. Ezért az elemzések során használt adatbázis valószínűleg pontosságában és teljességében is eltér a legfontosabb ingatlanpiaci ügynökségek szakértői által nyilvántartott adatoktól (a Budapest Research Forumról ld. a keretes írást), de az *1. táblázat* adatai

szerint nagyságrendileg megközelíti annak tartalmát: a budapesti bérirodapiac nagyjából körülbelül 3 millió m²-nyi. Ezen kívül mintegy négy-ötszáz ezer m²-es saját tulajdonú irodaállományt említenek az elemzések.

A Budapest Research Forumról

Magyarországon tartósan képviseltetik magukat és aktívak a legjelentősebb nemzetközi ingatlantanácsadók: a *CB Richard Ellis*, a *Colliers International*, a *Cushman & Wakefield*, a *DTZ*, a *GVA Robertson*, a *Jones Lang LaSalle* és a *King Sturge* (utóbbi kettő anyavállalata nemrég jelentette be európai részeik egyesítését) is szereplője a budapesti irodapiacnak. A magyar hátterű *Eston International*-lel együtt ők nyolcan tagjai a *Budapest Research Forum*-nak (BRF). A közösen kialakított elvekre épülő adatmegosztás és a széles látókör eredményeként a BRF negyedévente megjelenő elemzése hiteles információkat nyújt a budapesti irodapiacról.

	SAJÁT GYŰJTÉS ¹	BRF
az irodaházak száma Budapesten (db)	339	
az irodák területe Budapesten (m ²)	2 779 543	2 560 100

1. táblázat. A budapesti irodapiac mérete

A *2. táblázatban* adatbázisunk legfőbb jellemzői láthatóak. A bérelhető terület jelentős része az **A**, 10%-a **A+** kategóriába tartozik, a maradék 20%-on pedig a **B** kategóriás irodák osztoznak. A bérleti díjakat a szerződéseknek és ajánlatoknak megfelelően euróban adtuk meg. Az üres irodaterület aránya (az üresedési ráta) minden bizonnyal kisebb, mint a táblázatunkban szereplő 39%-os kiadó terület arány. Ez annak tulajdonítható, hogy a hirdetésekben még használt, de már felmondott területek, illetve még fel nem épült irodák ajánlatai is szerepelhetnek.

¹ Adatbázisunkat az irodahaz.info, az iroda-budapest.hu és a BRF tagjainak honlapja alapján építettük 2011 folyamán.

A GYŰJTŐTT IRODÁK JELLEMZŐI	
A kategóriás terület aránya	77 %
átlagos hirdetett bérleti díj	10,91 €/hó/m ²
átlagos üzemeltetési költség	3,57 €/hó/m ²
medián építési év	2000
kiadó terület aránya	39 %

2. táblázat. A budapesti irodapiacról gyűjtött adatbázis jellemzői

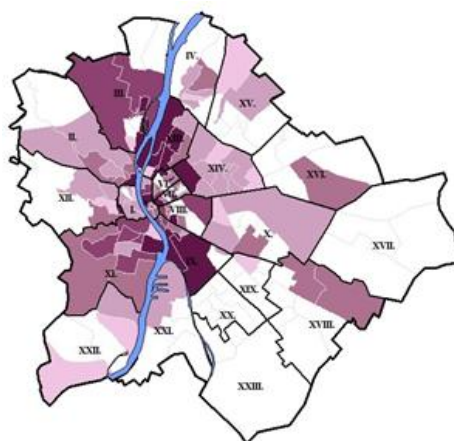
Az irodák elhelyezkedése és területi jellegzetességek

Elemzésünknek ebben a részében a fővárosi irodapiacot területi szempontból mutatjuk be. Az 1. ábrán a 10.000 m²-nél nagyobb bérodaépületek elhelyezkedését ábrázoltuk. Az első, ami szembetűnő az ábrákon, hogy Buda és Pest irodapiaca más jellegzetességet mutat: Pesten gyakoribbak az irodák és sűrűbb az elhelyezkedésük. Ennek magyarázataként az eltérő domborzati, történelmi és intézményi viszonyokat szokták emlegetni. Buda dombos tája magas presztizsű lakókörnyezet, és a közlekedési ellátottsága is nehezebben megoldható (Budán egyelőre három metrómegálló van, míg Pesten mintegy negyven). Az egykori királyi vár történelmi városrésze természetesen építészetiileg védett, így erre a területre a szabályozási korlátok miatt sem épülhettek nagy mennyiségben irodák. Az ábrán már kirajzolódnak az irodák csoportosulásai: az egymáshoz közel lévő pontok fontos, nagyméretű irodákat jelentenek.



1. ábra.

A 10.000 m²-nél nagyobb irodaépületek elhelyezkedése Budapesten

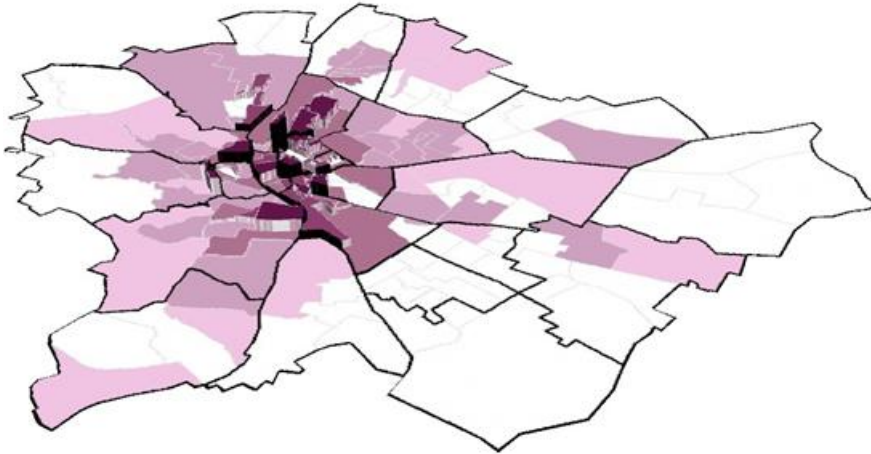


2. ábra.

Az irodaterületek eloszlása Budapesten (a sötétebb színárnyalatok magasabb értékeket jelölnek)

A jobb oldali, 2. ábránkon azt mutatjuk be, hogy az egyes kisebb területrészekben (irányítószám alapú bontással dolgoztunk), hol található több bérelhető irodaterület. Bár az eloszlás hasonló az 1. ábrához, itt az összes irodát figyelembe vettük és az irodaépületek nagysága is árnyalja némileg a képet.

A 3. ábrán hasonlóképpen ábrázoltuk az irodapiac területi eloszlását. A magasabb területegységek az ingatlansűrűséget mutatják, így itt a magasabb részek mutatják a belvárost: kirajzolódik a CBD. Itt is szembeűnő a pesti oldal dominanciája, és a külső kerületek kisebb szerepe.



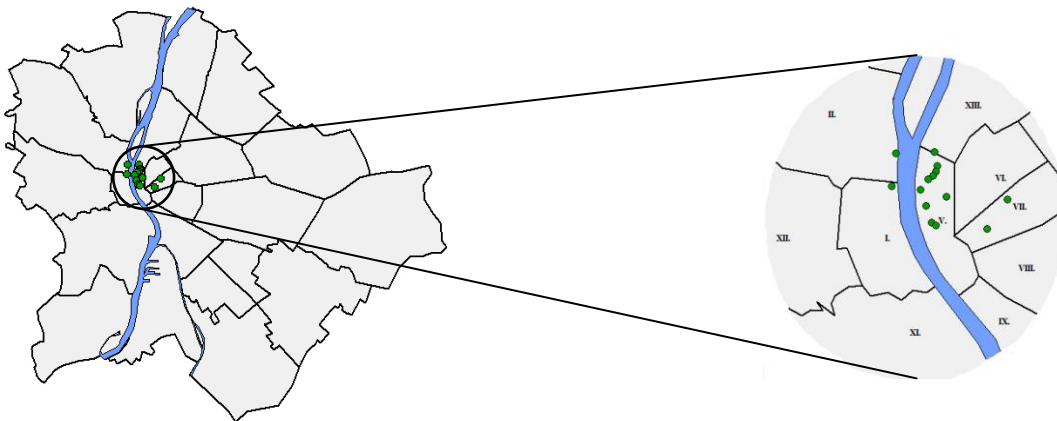
3. ábra.

Az irodaterületek sűrűsége Budapesten

(A sötétebb színárnyalatok magasabb értékeket jelölnek.

A területegységek kiemelkedésének mértéke az ingatlansűrűség értékével arányos.)

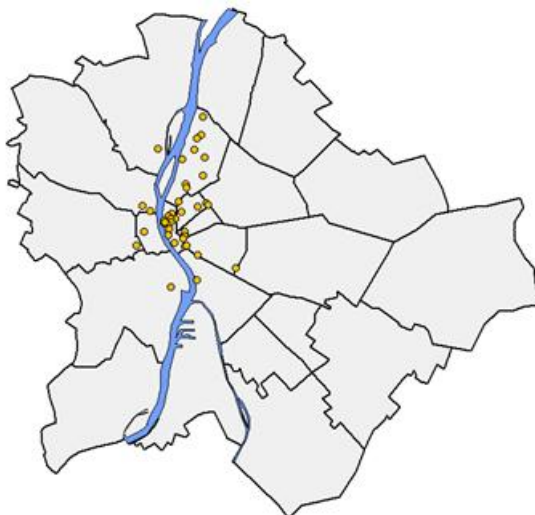
A CBD egyúttal a kormányzati negyed is. Az ország irányítása a leginkább pesti oldalon elhelyezkedő Parlamentben és minisztériumi épületekben folyik. A 4. ábra ezek közül mutatja a legfontosabbak elhelyezkedését.



4. ábra.

Parlament és minisztériumi épületek

Bár a CBD-t bővebben és tágabban is definiálják, jól látható a nagyobb pénzügyi intézmények és tanácsadók székhelyein, az 5. ábrán, hogy a szolgáltató szektor kiemelt vállalatai, a FIRE- szektor meghatározó cégei is a belváros köré települtek. Ebben a körben természetesen jellemző a saját tulajdonú, vagy legalábbis nem piacon lévő épületek igénybevétele.



5. ábra.
FIRE szektor épületek (EBuild adatok és saját gyűjtés alapján)

Az 5. ábrán az is látható, hogy a magas presztizsű vállalatok egy része a központtól távolabb eső székhelyet választott magának. Ezt a jelenséget az is magyarázza, hogy a történelmi belvárosban a korlátozott építési lehetőségekkel szemben a Váci út vonalán nagyobb, korszerűbb épületek emelkedhettek.

Ezt támasztja alá az 6. ábra, amelyen az A kategóriás terület aránya látható. Az ábráról az olvasható le, hogy a belvárostól távolabbi városrészekben – kihasználva az enyhébb építési szabályozást – magasabb arányban állnak az újabb, nagyobb épületek.

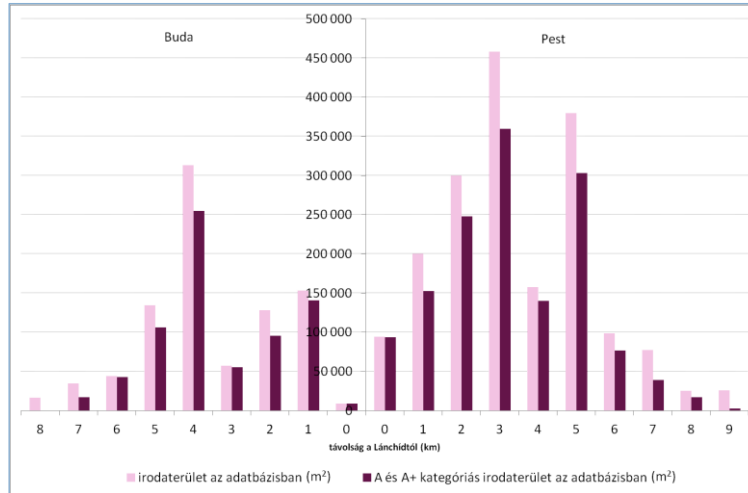


6. ábra.
Az A kategóriájú irodaterületek aránya Budapesten
(A sötétebb színárnyalatok magasabb értéket jelölnek.)

Piaci jellemzők alakulása a központtól mért távolság függvényében

Ebben a részben azt vizsgáltuk, hogy a központtól vett távolság függvényében hogyan változik a budapesti irodapiac jellege. Az előbb vázolt központtól mért távolság értékét légvonalban vettük

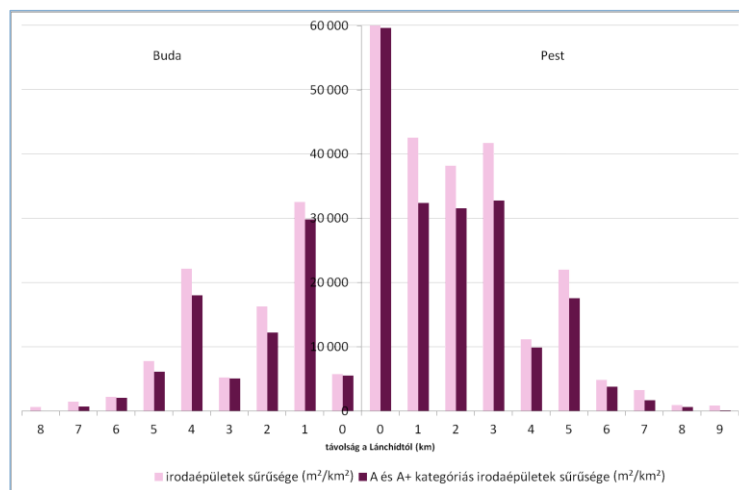
figyelembe. Egész pontosan: a város központjaként a Lánchidat határoztuk meg, a budai oldalon a nullás kilométerkő található, a pesti hídfőnél pedig a Széchenyi tér. A 7. ábrán az adatbázisban szereplő irodaterület nagysága látható a központtól távolodva kilométerenként.



7. ábra.

Az irodaépületek összterülete kilométerenként az adatbázisban

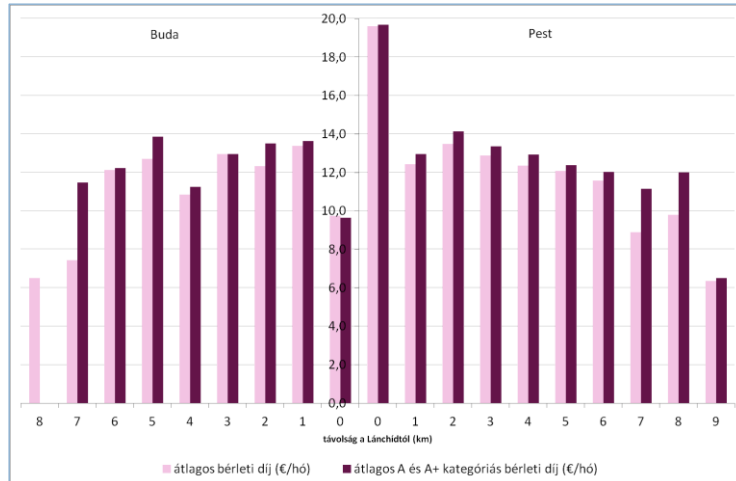
Mivel a városközponttól kifelé haladva a kilométernyi sávok területe egyre nagyobb, a 8. ábrán látható irodasűrűség eltérő képet mutat. Ezen az ábrán már kirajzolódik a központtól való távolság megszokott mintája, azaz, hogy az irodaterületek egyre sűrűsödnek a belvároshoz közeledve. A budai oldalon a domborzati adottságok miatt egyenetlenebb a mintázat, a pesti oldalon viszont szinte szabályos, csak a nagyobb méretű Váci úti irodák mutatják meg magukat az ötödik és hatodik kilométer között.



8. ábra.

Az irodaépületek sűrűsége

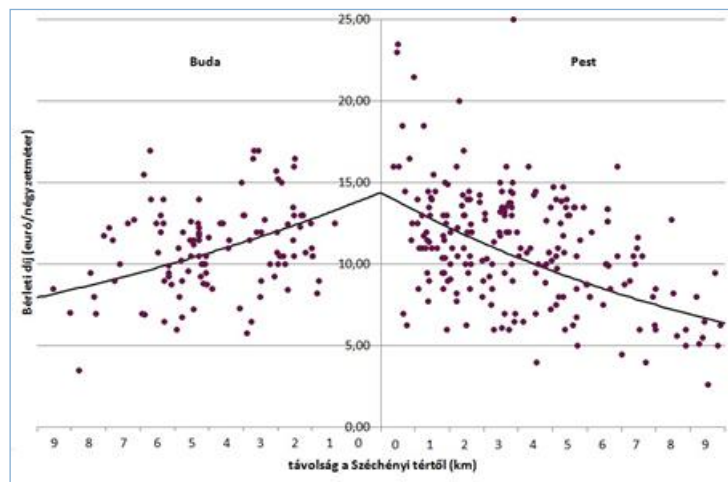
Az irodák sűrűségéhez hasonlóan gyakran emlegetett összefüggés, hogy az ingatlanok árai a központtól kifelé haladva csökkenő tendenciát mutatnak. A 9. ábránk tanulsága szerint nincs ez másképp a budapesti irodák esetében sem. Buda esetében kevésbé mutatkozik meg az összefüggés, mivel a közlekedési, elérhetőségi viszonyok nem kapcsolódnak annyira a távolsághoz, mint a pesti részen.



9. ábra.

Az irodaépületek jellemző bérleti díjai kilométerenként

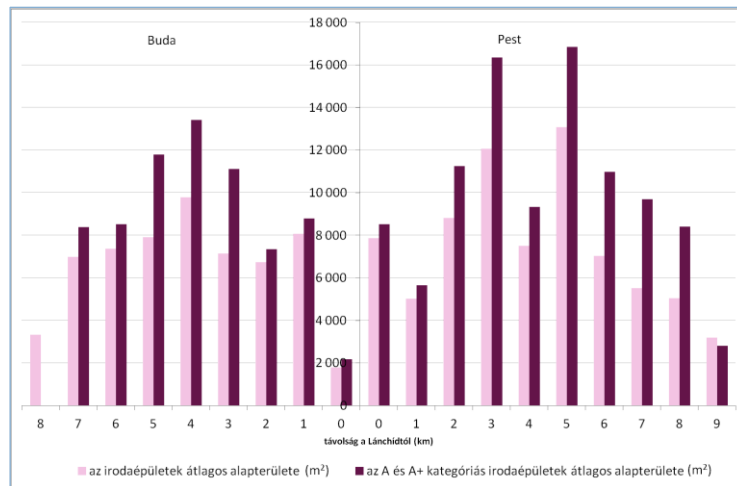
Az összefüggés statisztikai formában is megjeleníthető. A 10. ábrán a tényleges és a becült bérleti díjakat ábrázoltuk. Látható, hogy a becült leértékelődés a központtól távolodva Budán kisebb. Pesten egy kilométernyit közeledve a központhoz 8%-kal kell átlagosan többet fizetni az irodahelyekért, míg Budán 6%-nyi a távolság prémiuma.



10. ábra.

A megfigyelt és a becült bérleti díjak a központtól mért távolság függvényében

A városközponttól mért távolság következményeit elemző részt lezárásaként az épületek nagyságára vonatkozó illusztrációt mutatunk be. A 11. ábrán az irodaépületek átlagos területe látható megint csak a távolság függvényében. A sűrűség ábrájához és a bérleti díjak alakulásához képest ebben az esetben több magyarázatra szorul a mintázat. Ismét a domborzati sajátosságokat, és a történelmi városközpont építési korlátozásainak hatását figyelhetjük meg: nagy területű (magas) irodaépületek a városközponttól kijebb épülhettek.



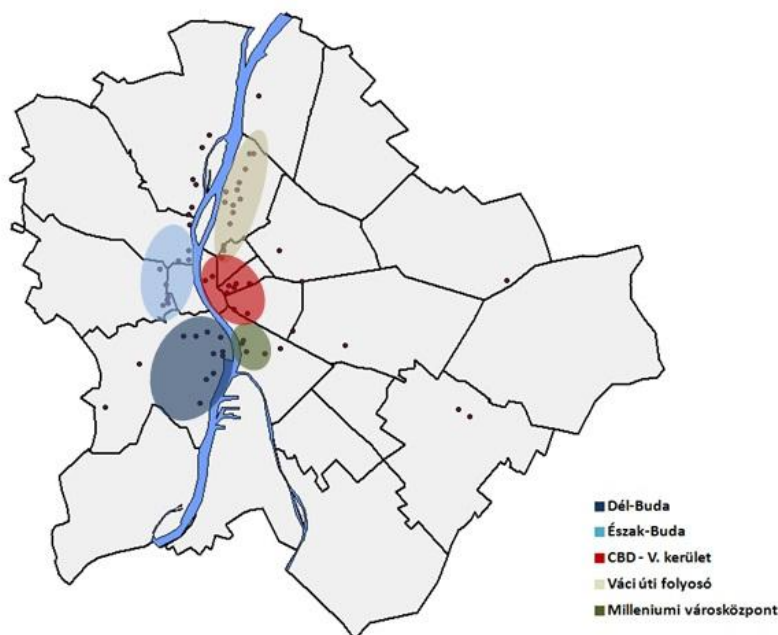
11. ábra.

Az irodaépületek átlagos területe kilométerenként

Bár a központtól távolabb megépült irodákból több időbe telik bejutni a CBD-be, de több egymáshoz közeli nagyméretű, hatékonyan kihasznált iroda ellensúlyozhatja ezt a hatást, hiszen a szektortársak közelsége is kedvező hatású lehet. Ennek alapján nem meglepő, hogy Budapesten is sűrűsödtek néhány helyen az irodaépületek, irodaklasztereket alkotva, melyeket a következő részben mutatunk be.

BUDAPESTI IRODA-ALPIACOK

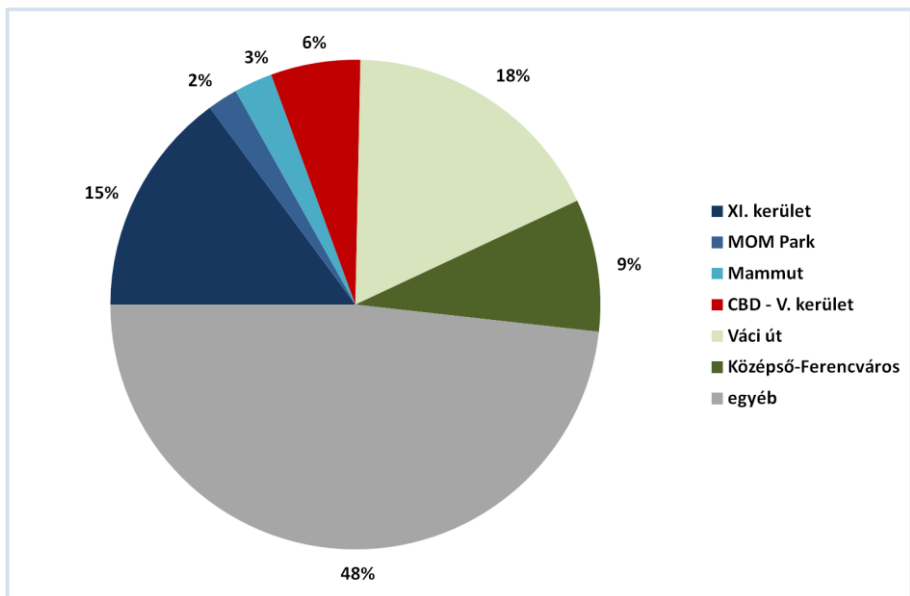
A klasszikus megfigyelések és elméletek a központtól mért távolság fontosságát hangsúlyozták az irodapiac elhelyezkedésének mintázatában. Újabb megfigyelések pedig arra világítanak rá, az irodák elhelyezkedésében az egymáshoz való közelség is fontos szempont. Ez a magyarázata, hogy egyes irodai szektorokban dolgozó vállalatokat mi húzza egymás mellé. Több egymás melletti irodaépület pedig már feltűnő sűrűsödésként látszik, irodaklasztereket alkotva így. Budapesten a szakma a CBD-n túl a Váci úti részt, Dél-Budát (az Infopark környékét), Észak-Budát (a MOM Park és a Mammut környékét), valamint legújabban a Középső-Ferencvárosban elterülő Milleniumi városközpontot emlegeti egységes egészként. Elemzésünkben az alábbiakban ezeket a területrészeket mutatjuk be részletesebben.



12. ábra.

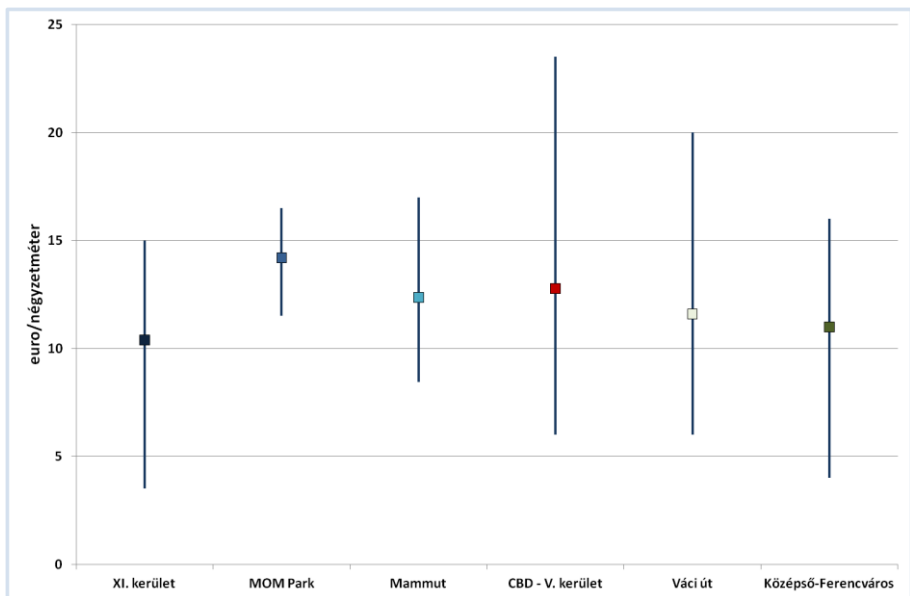
A budapesti irodapiac megkülönböztetett területei

Az alpiacok jelentőségét az is alátámasztja, hogy az adatbázisunkban szereplő összes terület majdnem fele ezekben helyezkedik el. A *13. ábrán* látható, hogy ezek közül a Váci úti korridor és a XI. kerületi rész foglalja magában a legtöbb irodaterületet.



13. ábra.
A budapesti alpiacok megoszlása irodaterület alapján

A következő, 14. ábra mutatja az alpiacok közötti bérleti díj viszonyokat.



14. ábra.
Bérleti díjak a budapesti iroda-alpiacokon

A CBD árai nemcsak átlagosan legmagasabbak, de nagyon magas kiugró értékek is találhatóak itt. A budapesti viszonyokat kevésbé ismerők számára meglepetés lenne a Váci út kitüntetett státusza, de az épületeket és a bérlőket ismerők számára nem az. A következőkben ezekkel az egyedi információkkal fűszerezve mutatjuk be az alpiacokat.

CBD, V. kerület

A CBD IRODAPIACÁNAK JELLEMZŐI	
irodaépületek száma (db)	33
irodaterület nagysága (m ²)	164 307
A kategóriás terület aránya	85,88 %
átlagos (medián) épületnagyság (m ²)	4979 (3262)
átlagos (medián) hirdetett bérleti díj (€/hó/m ²)	12,77 (12,00)
átlagos üzemeltetési költség (€/hó/m ²)	3,87
medián építési év	1999
kiadó terület aránya a hirdetések alapján	48 %

3. táblázat. A CBD irodapiacának jellemzői

Ez a terület hagyományosan a város adminisztratív központja volt és jelenleg is több minisztérium és hivatal működik itt. Ezen felül több banknak (OTP, UniCredit, CIB és nemrég még a K&H-nak is) ill. nagyvállalatnak (E.on) van itt jelentős ingatlana, bérleményként vagy saját tulajdonban. Itt található a Bank Center is, az ország egyik legelső, emblematikusnak mondható prémium kategóriás bérirodaháza. Az V. kerületben mintegy 160 ezer négyzetméternyi irodaterület található, aminek nagy hányada (20%) **A+**, de ugyanúgy jelentős hányada **B** kategóriájú (10%). Az első arány jól mutatja az alpiac egyedülálló lokációját, az abból adódó keresettségét és értékét, az utóbbi pedig arra utal, hogy a **B** kategóriás irodaházak felújításával nagy pótlólagos területek nyerhetők. Ez annál is inkább releváns, mivel kevés optimális nagyságú beépíthető terület maradt még a kerületben, így az új fejlesztések elsősorban a régebbi, alacsonyabb kategóriás épületek felhasználásával valósulhatnak meg. Az átlagos négyzetméterár jelenleg 13 euró körül mozog, és itt találhatóak a legmagasabb árak a városban (20-23 €/hó/m²).

Váci úti folyosó

A VÁCI ÚTI IRODAFOLYOSÓ JELLEMZŐI	
irodaépületek száma (db)	36
irodaterület nagysága (m ²)	491 862
A kategóriás terület aránya	82,40 %
átlagos (medián) épületnagyság (m ²)	13 663 (10871)
átlagos (medián) hirdetett bérleti díj (€/hó/m ²)	11,6 (11,7)
átlagos üzemeltetési költség (€/hó/m ²)	3,84
medián építési év	2001
kiadó terület aránya a hirdetések alapján	31 %

4. táblázat. A Váci úti irodafolyosó jellemzői

A főváros klasszikus irodazónája, a Nyugati pályaudvartól fokozatosan Újpest-Városkapuig kúszott ki a forgalmas 2-es számú főút és a kék metró nyomvonalát követve. Ez a legnagyobb önálló alpiac, a főváros teljes irodaállományának 16%-a található itt. A kedvelt lokáció és a kiemelkedő minőség az árakban is tükröződik: egy négyzetméternyi iroda az V. kerület után itt a legdrágább a városban. Itt található az Ernst&Youngnak és a KPMG-nek a magyarországi központja, a bankok közül a Budapest Banknak, az MKB-nak és Commerzbanknak a székháza.

Középső-Ferencváros: Milleniumi városközpont

A KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS IRODÁINAK JELLEMZŐI	
irodaépületek száma (db)	20
irodaterület nagysága (m ²)	243140
A kategóriás terület aránya	86,84 %
átlagos (medián) épületnagyság (m ²)	12157 (6406,5)
átlagos (medián) hirdetett bérleti díj (€/hó/m ²)	11 (11,5)
átlagos üzemeltetési költség (€/hó/m ²)	3,41
medián építési év	2006, 2007
kiadó terület aránya a hirdetések alapján	37 %

5. táblázat. A Középső-Ferencváros irodáinak jellemzői

Budapest teljes irodaterületének egyelőre csak töredékét adja ez a fiatal rész, és az **A** és **A+** kategóriás épületek aránya itt a legmagasabb. A középső-ferencvárosi klaszter a 2000-es évek második felében kezdett kiépülni, de 2011 folyamán is több beruházás zajlott itt. Legnagyobb tömbje az ún. Milleniumi városrész, amit 2000-ben kezdett el építeni a Tri-Gránit. A környék presztízsét emeli a közelben elhelyezkedő Művészetek Palotája és a Nemzeti Színház, illetve egyes épületek esetében a dunai panoráma. Itt található a Morgan Stanley, a Nestlé és a Vodafone magyarországi központja és ideköltözik a K&H is. Az árak 12€ körül mozognak ezen az alpiacon, de a környék szerényebb kivitelezésű épületeiben ennél olcsóbban is kaphatunk egy négyzetméter egy hónapra.

Dél-Buda

A DÉL-BUDAI IRODAKLASZTER JELLEMZŐI	
irodaépületek száma (db)	45
irodaterület nagysága (m ²)	413377
A kategóriás terület aránya	82,17 %
átlagos (medián) épületnagyság (m ²)	9186 (7082)
átlagos (medián) hirdetett bérleti díj (€/hó/m ²)	10,38 (10,5)
átlagos üzemeltetési költség (€/hó/m ²)	3,73
medián építési év	2000, 2001
kiadó terület aránya a hirdetések alapján	27 %

6. táblázat. A dél-budai irodaklaszter jellemzői

Ez a régió az irodapiaci térképre elsősorban az Infopark kétezres évek eleji fejlesztéseivel került fel. Bár tömegközlekedéssel való megközelíthetősége nem olyan jó, mint a CBD-é vagy a Váci úté, mégis keresett, különösen az IT- ill. egyéb technológiai területen tevékenykedő vállalkozások részéről, aminek oka valószínűleg nagy egyetemek (BME, ELTE) közelsége. Itt bérel jelentős területeket a HP és a T-csoport is.

Észak-Buda: a Mammut és a MOM park régiója

AZ ÉSZAK-BUDAI IRODAKLASZTER JELLEMZŐI	
irodaépületek száma (db)	17
irodaterület nagysága (m ²)	126333
A kategóriás terület aránya	80,75 %
átlagos (medián) épületnagyság (m ²)	7431 (7000)
átlagos (medián) hirdetett bérleti díj (€/hó/m ²)	12,91 (12,45)
átlagos üzemeltetési költség (€/hó/m ²)	3,54
medián építési év	2001
kiadó terület aránya a hirdetések alapján	40 %

7. táblázat. Az észak-budai irodaklaszter jellemzői

Észak-Buda irodapiaci szempontból meglehetősen heterogén régiónak mondható. A budai rész domborzatának és fejlődésének következtében város földrajzi közepén nem alakulhatott ki a CBD-hez hasonló méretű és jellegű irodakonzentráció, ennek ellenére jelentősebb csoportosulásokat találhatunk a Mammut és a MOM Park környékén. Bár bérirodák szempontjából ez az alpiac a maga kb. 100 ezer négyzetméterével a teljes budapesti állomány kis részét adja (kb. 5%), nem szabad elfeledkeznünk a saját tulajdonú irodákról, azok közül az egyik legnagyobbról, a Magyar Telekom székházáról.

Mit árul el a statisztika?

A 9. ábrához készített becslés során a bérleti díj logaritmusát magyaráztuk a központtól vett távolsággal. Megengedtük, hogy a budai és a pesti oldalon eltérjen a meredekség, azaz szerepeltettünk egy interakciós Buda-dummy változót is. A regresszió – és az ábra – tanúsága szerint a központtól mért távolság és az irodák bérleti díja között erős kapcsolat áll fenn, ami a budai oldalon valamivel kisebb mértékű.

Részletesebb regressziós elemzést is készítettünk az irodák bérleti díja és megfigyelhető tulajdonságaik között. 14 különböző módon specifikált modellt becsltünk adatbázisunkon, amely 339 budapesti irodát és azok jellemzőit tartalmazza. Ezek közül az általunk legbeszédesebbnek mondott specifikációt mutatjuk be röviden, melynek az eredményei a következők:

ln(bérleti díj) =			
- 0,0349·Lánchíd (km)	+ 0,233·A kategória	- 0,0673·üresedési ráta	+ 0,0124·2000 utáni építés
(0,00796)	(0,0457)	(0,0593)	(0,00561)
+ 0,0331·CBD	+ 0,0878·Váci út	+ 0,111·Mammut	+ 0,157·MOM
(0,0668)	(0,0589)	(0,0930)	(0,104)
+ 0,0182·Középső-Ferencváros	- 0,0270·XI. kerület	- 22,5	
(0,0742)	(0,0560)	(11,23)	

A vastag szedés az erős szignifikanciát jelenti, a vékonyabb a gyengébbet, a szürke szedés a statisztikailag nem szignifikáns kapcsolatot. Az együtthatók alatt zárójelben a becslt standard hibákat tüntettük fel.

A magyarázott változónk a havi bérleti díj logaritmus volt, így egy magyarázó változó egységnyi változásának hatását százalékos formában kapjuk meg. A magyarázó változók közül a központtól való távolság úgy is szignifikáns eredményt mutatott, hogy számos más tulajdonságára kontrolláltunk az épületeknek. Minden egyéb változatlansága mellett az **A** kategóriájú épületek 23%-os prémiuma is statisztikailag kimutatható. Bár az épületek életkora és bérleti díja között több specifikációval is próbálkoztunk, és az újabb irodák valóban drágábban bérelhetőek, a kategória-besorolás erősebben határozza meg a kapcsolatot. Azaz két **A** kategóriás épület közül egy-egy év korkülönbség már csak néhány százalékos árkülönbséget jelent.

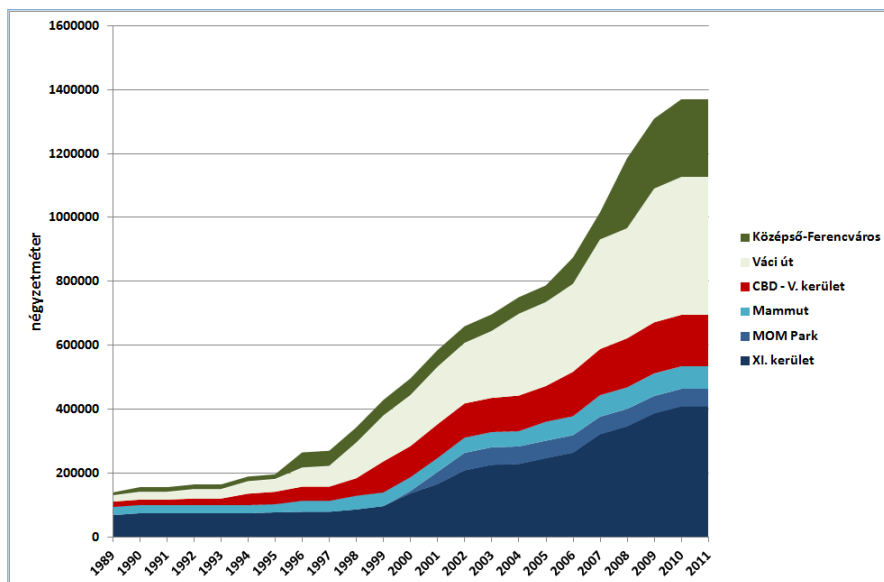
Az alpiacok prémiuma statisztikailag nehezen kimutatható, mert bár az előjelek és a mértékek nem hihetetlenek, a kevés elemszám miatt az eredmények nem szignifikánsak. A CBD-s elhelyezkedésben a legértékesebb a központhoz való közelség, amelyet a távolság mutató együtthatója már megtestesített. A Váci út esetében azonban egyértelműen megmutatkozik egy 10% körüli prémium, ahhoz képest, hogy kilométerben mérve nem közvetlenül központi részről van szó. Egyértelmű, hogy a budai részeken még magasabb, 15% körüli prémiumok mutatkoznak a kedvelt alpiacokon: Buda domborzati és történelmi viszonyai nem teszik lehetővé a CBD-hez közel nagy és korszerű épületek építését, így az egyéb lokációk felértékelődnek még akkor is, ha távolabb vannak a központtól. A Milleniumi városrész és a XI. kerület (Infopark) esetében nem mutatkozott érdemi prémium. Természetesen az eredményeknek ebben az esetben is jelentős a bizonytalansága.

Végül, érdemes említeni, hogy az üresedési ráta és a bérleti díjak közötti kapcsolat is értelmezhető. Minden más tényező hasonlósága esetén egy üresebb irodaházban kevesebb bérleti díjat kell fizetni. Ennek magyarázata lehet közgazdasági okság, azaz, hogy a lokálisan nagyobb kínálat lefelé nyomja a bérleti díjakat. Természetesen az is előfordulhat, hogy mindkét változóra valamilyen – az adatbázisunkban nem megfigyelhető – jellemző hat: például lehet azért kisebb a bérleti díj és a kiadott irodák aránya is, mert nagyon zajos az irodaház környéke.

A Vérmező környékétől meglehetősen távol esik ugyan, jobb híján itt kell megemlítenünk a Graphisoft Parkot, ami karakteres, rá jellemző helyre pozícionálta magát az elmúlt évtizedben: magas színvonalú szolgáltatást nyújt jellemzően technológiai vállalkozásoknak (Microsoft, SAP, Canon). Bár éppen a

speciális bérlői kör miatt gyakran kimarad az irodapiaci körképekből, érdemes lehet tudni, hogy együttes mérete alig marad el az Alkotás út-Krisztina körút közelében elhelyezkedő alpiacétól.

Az alpiacokat bemutató részt a 15. ábra zárja, amelyen az adatbázisunkban megtalálható építési évek alapján a bériroda-állomány kumulált mennyiségét tüntettük fel.



15. ábra.

Kumulált bériroda-állomány a budapesti iroda-alpiacokon

Leolvashatjuk róla azt a történetet, hogy a CBD telítődésével párhuzamosan új, helyi alpiacok jelentek meg, amelyek egyre inkább versenyképes alternatívát kínáltak a fogyó V. kerületbeli ingatlanokhoz képest – nemcsak a szolgáltatás színvonalát tekintve, de sok esetben presztízsük, reprezentativitásuk is felvette

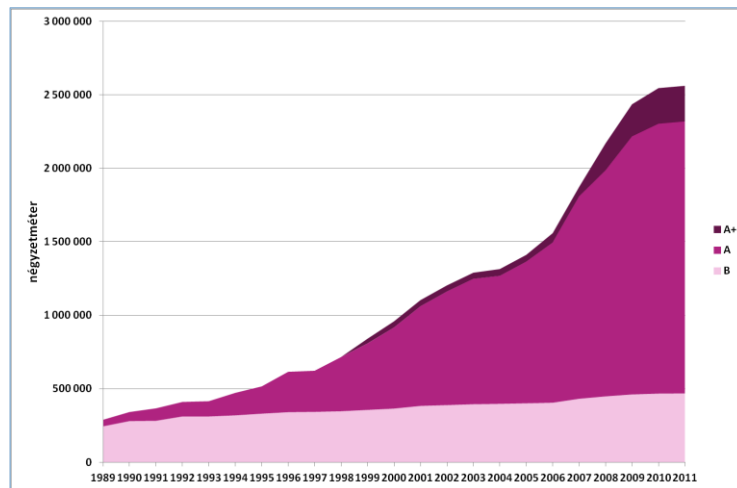
a versenyt a központi elhelyezkedésű ingatlanokkal. A Váci úti folyosót hamar felfedezték maguknak a fejlesztők, azután az Infoparkos fejlesztések indultak nagyléptékben. A Középső-Ferencváros pedig már nem sokkal a válság előtt kezdett felfutni. Az irodapiac egészének időbeli fejlődéséről pedig a következő fejezetben írunk.

A kategória besorolásról

Az irodaházak kategorizálása nem szabályozott nemzetközileg. Ennek ellenére – minden bizonnyal a tanácsadók együttműködésének is köszönhetően – Budapesten egységesen alakítják a kategorizálást a legjelentősebb tanácsadó cégek. Az **A** kategóriába kerülés feltétele a kizárólagos követelménynek való megfelelés, és az egyéb követelményekből megadott számú teljesítése. Kizárólagos követelmények (*hard criteria*) a kiváló kivitelezési minőség, a modern kábelvezetés, az emelt padló, a korszerű légkondicionálás, a megfelelő számú őrzött parkoló, a 24-órás elérhetőség és a professzionális üzemeltetés. Az egyéb követelmények (*soft criteria*) is megadott számúnak meg kell felelni: gyors, korszerű liftek, megfelelő belmagasság, szolgáltatások elérhetősége a közelben, kiváló minőségű, árnyékolt ablakok, minőségi recepciós tér, étterem stb. A **B** kategóriára kevesebb megkötés vonatkozik: ebben az osztályban elfogadható, ha a kizárólagos követelményekből egy (vagy az egyéb követelményekből több) hiányzik. A fővárosban az első két kategória adja az irodaterület túlnyomó többségét, de jelen van a régebbi, korszerűsítés nélküli épületekből álló **C** kategória is. Az új építésű, jó lokációjú épületek felfelé lógnak ki még az **A** kategóriából is, és **A+** besorolást is kívánnak maguknak.

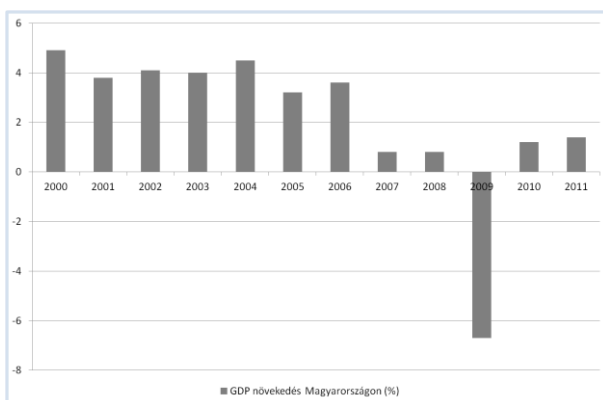
AZ IRODAPIAC MAKROSZEMSZÖGBŐL

Ebben a fejezetben az irodapiac időbeli alakulását, és makrogazdasági változókkal való kapcsolatát vizsgáljuk. 1990-ig, a rendszerváltás előtti években a FIRE szektor tevékenysége gyakorlatilag állami monopóliumként működött Magyarországon. Nem volt igény modern irodaterületre, ezért kevésbé jól felszerelt, **B** kategóriás irodaházak épültek, és a rendszerváltás utáni irodapiacon – ha csökkenő mértékben is – de szerephez jutottak.

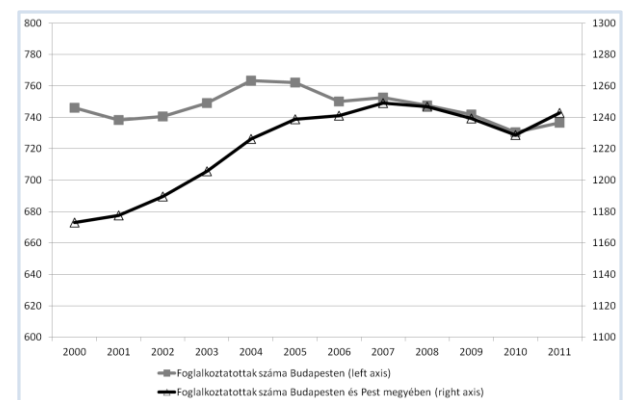


16. ábra.
Kumulált béroda-állomány a budapesti irodapiacon kategóriánként

Az irodapiacról 2000-től állnak rendelkezésre megbízható adatok, így az utóbbi évtized folyamatai már tisztán láthatóak. 2006-ig a magyar irodapiacot a kereslet húzta. 2006-2007-ig a gazdaság növekedésével (ld. 17a-b. ábrák) párhuzamosan a béroda iránti kereslet stabilan emelkedett.

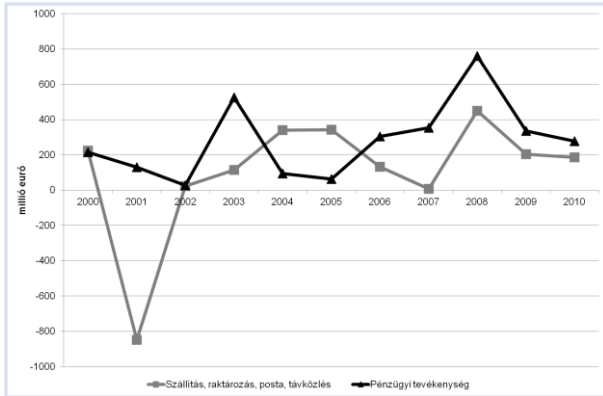


17a. ábra.
A reál-GDP-növekedése (% , KSH)



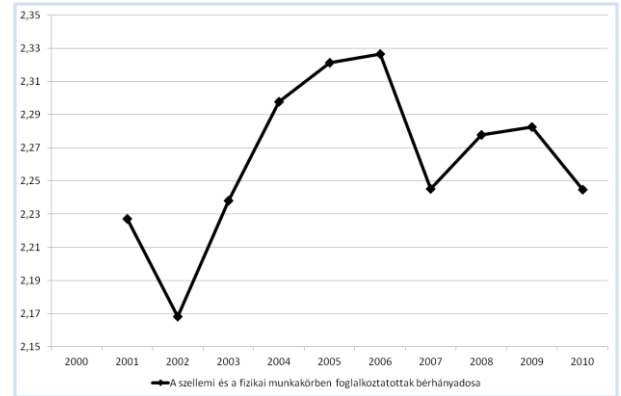
17b. ábra.
Foglalkoztatottság (KSH)

Az irodapiachoz közelebb álló indikátorok is a szektor konjunktúrájára utalnak. Jelentős mennyiségű közvetlen külföldi tőke érkezett a telekommunikációs és pénzügyi szektorokba az évtized közepén (18. ábra), valamint emelkedett a diplomás munkavállalók bérprémiuma is (19. ábra).



18. ábra.

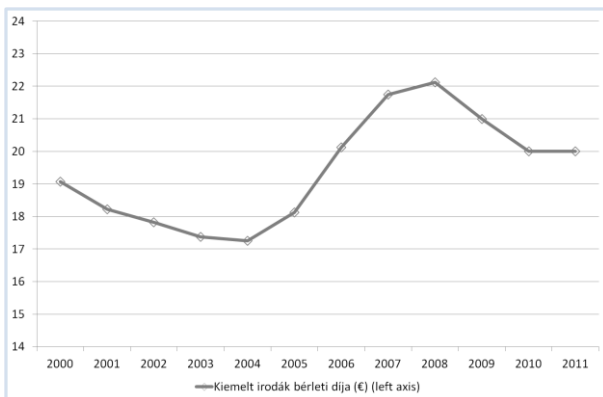
Az irodapiacon leginkább jelenlévő szektorokba áramló FDI (MNB)



19. ábra

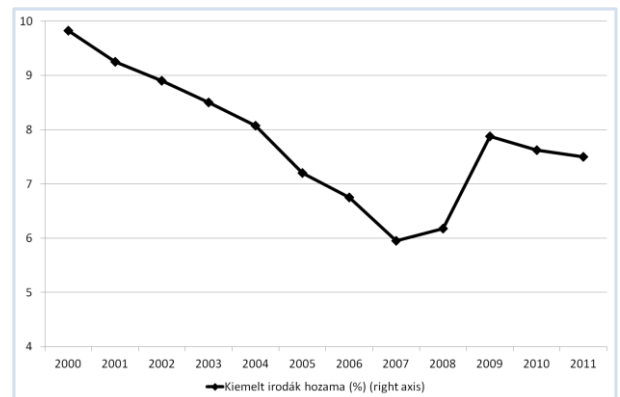
Diplomás bérprémium (KSH)

Az irodapiac mutatói közül az üresedés és a bérleti díjak alakulása is jelzi a kereslet emelkedését az időszakban. Az A-kategóriás irodák bérleti díja 25%-kal emelkedett (20. ábra), a nyilvántartott üresedési ráta pedig csökkent (22. ábra). Ezek a folyamatok az áremelkedéssel együtt (a csökkenő hozamok a 21. ábrán láthatóak) katalizálták a fejlesztéseket.



20. ábra.

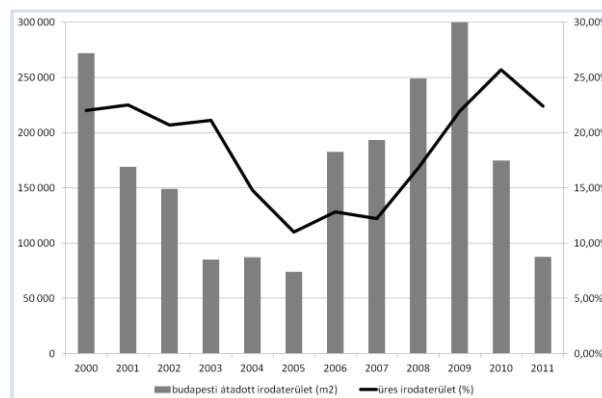
A kategóriás bérleti díj (ECORYS, BRF)



21. ábra.

Irodapiaci elvart hozamok (ECORYS, BRF)

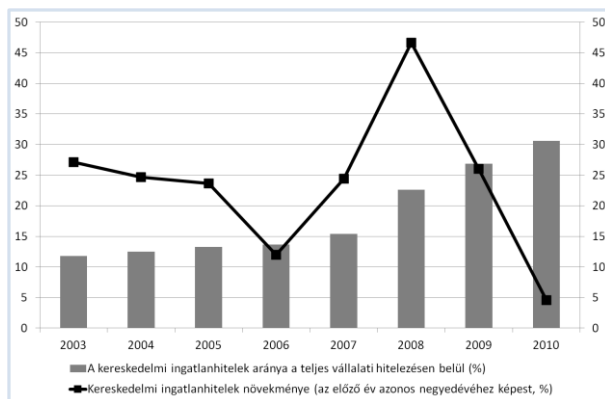
Ugyanakkor, ahogy a 22. ábrán látható, az új kínálat csak nagy késéssel követte az emelkedő keresletet (ami az irodapiacokon gyakori jelenség).



22. ábra.

Főbb irodapiaci mutatók (BRF, CBRE)

2006-tól az irodafejlesztések kirobbanó ütemű növekedésbe kezdtek, amihez a pénzügyi szektor is jelentősen hozzájárult: a 23. ábra tanúsága szerint 2007 és 2009 között a jelzáloghitelek állománya jelentős mértékben megemelkedett, a kereskedelmi ingatlanokhoz köthető hitelek mennyisége 40-50 %-kal nőtt a válság előtti években. Az üresedési ráták alakulása alapján kijelenthető, hogy az ebben az időben keletkezett kínálat döntően spekulatív jellegű volt (azaz gyakran szerződött bérlő nélkül vágta bele a fejlesztésbe).



23. ábra.

Kereskedelmi jelzáloghitelek

(MNB, Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. I. félév)

Az évtized végét az irodapiacra is a válság határozta meg. A várakozásoknak megfelelően a kereslet csökkent, a bérleti díjak visszaestek, az üresedés megnőtt. A kínálat lassan alkalmazkodó jellege azonban a válság alatt is megmutatkozott: még 2009-ben is nőtt az átadott irodaterület nagysága Budapesten. A befektetők szemében Magyarország kockázata emelkedett a válság során, és ez az irodák elvárt hozamán is utolérhető.

KÖZELEBBI ÉS TÁVOLABBI JÖVŐKÉP

Tanulmányunk végén a budapesti irodapiac jövőjére tekintünk ki. Makroszemszögű elemzésünkben bemutattuk, hogy néhány éves időtávon a konjunktúra és az elvárt befektetői hozamok meghatározóak az építési aktivitás szempontjából. Miután a válságból való kilábalás húzódik, és a pénzügyi szektor jövedelmezősége több oldalról megtépzott, a közeljövőben lassú felívelésre számíthatunk. A BRF adatai szerint 2011-ben volt olyan negyedév, melyben nem adtak új irodaterületet Budapesten, így a mélypontot definíció szerint elérte már a piac, azaz a helyzet némi enyhülésére lehet számítani a következő időkben.

Ennél több vitát kiváltó kérdés a budapesti piac hosszabb távú jövője. A főváros irodapiacának potenciális méretéről az alábbi összefüggésekben gondolkodva szokás beszélni:

korszerű irodapiac méretének növekedése Budapesten (m²) =

irodai dolgozók számának növekedése Budapesten ·

az egy dolgozóra jutó irodaterület nagyságának növekedése ·

a korszerű budapesti épületben helyet foglaló bérlők arányának növekedése

Ahhoz, hogy az irodapiac hosszú távú jövőjéről képet alkossunk, ezeket a tényezőket kell sorra venni.

Az *irodai dolgozók száma* Budapesten már most is nagy az ország méretéhez viszonyítva. A fővárosban az egy főre jutó GDP vásárlóerő-paritáson számolva az országos átlag több mint kétszerese. A teljes munkaidős szellemi foglalkoztatottak 44%-a, a külföldi érdekeltségű vállalkozások munkaerejének 56%-a, míg az ún. FIRE-szektorban (pénzügyi szolgáltatások, befektetések, ingatlanügyek) foglalkoztatottak 78%-a dolgozik Budapesten. Ennek alapján nem várható, hogy Budapest dominanciája az országon belül a jövőben tovább emelkedik. A pénzügyi és szolgáltatási szektort sújtó ad hoc kormányzati intézkedések (kedvezményes végtörlesztés, banki és telekom különadó) nem jelentenek jót az új stratégiai befektetők várható megjelenésére nézve. Márpedig a szektor stabil növekedéséhez erre lehet szükség. Biztatóbb kilátásokért az IT szektor felé érdemes fordulni. Az egyetemi együttműködések, a programozói felkészültség, és a kormányzati támogatás ennek a szektornak több potenciált ígér. Arról pedig, hogy a távolabbi jövőben ezeket a tevékenységeket mekkora mértékben fogja meghatározni az otthonról történő munkavégzés, megoszlanak a vélemények.

Az *egy dolgozóra jutó irodaterület* potenciális növekedésének előrevetítéséhez nemzetközi összehasonlító adatokat vehetünk támpontul. Azonban ezen mutatók elemzéséhez fokozott körültekintésre van szükség. Annak ellenére, hogy az irodák területe és az egy főre jutó irodaterület kiemelt mutatója a szektornak, nem egységesek a számítási konvenciók. Az irodák területébe más országokban más-más részeket számítanak bele (vagyis vonnak le az épület teljes szintterületéből). A válaszfalakat nem számolják bele a kiadható nettó alapterületbe, de a liftek, a lépcsőház, a vizes blokkok, a recepciók szerepe már nem ilyen egyértelmű. Kocsis Péter² vállalkozott egy elemzésében arra, hogy támpontokat keressen a budapesti piac növekedéséhez. Ebből az elemzésből is érdemes kiemelni, hogy ő 10 m²/dolgozóval számol Budapesten, miközben a hasonló nemzetközi adatok ritkán kisebbek a 13 m²/dolgozós értéknél³. A különbség persze a mérési eltéréseken túl másból is adódhat. Egyrészt a helyigény még az irodai tevékenységek között is eltérő. Például, az egy főre jutó irodaterület gyakran nagyobb a bankok, mint a biztosítók székházaiban. Figyelembe kell venni azt is, hogy az egy vállalkozáson belüli tevékenységi körök helyigénye különböző. A telefonközpont fajlagosan kevesebb helyet foglal el, mint egy ügyfélfogadó helyiség vagy tárgyaló, és egy menedzserre nagyobb terület jut, mint egy beosztott adminisztratív dolgozóra. További szempont, hogy a régebbi épületek helybeosztása jellemzően kevésbé takarékos, több a nehezen kihasználható terület, mint az újakban. A régebbi építés illetve a szétszórta, több épületben való elhelyezkedés pedig részben magyarázhatja azt a megfigyelést, hogy a közszféra egy munkavállalóra nagyobb helyet tart fent, mint a magánszektor. Ahhoz tehát, hogy ez az érték érezhetően emelkedjen, valószínűleg a Budapestre települt szolgáltatások szintjének további növekedésére van szükség, azaz hogy a telefonközpontokon és követeléskezelésen túl további tevékenységeket is érdemes legyen a fővárosba csábítani.

A budapesti irodapiac jövőjét kedvezőbben látók leginkább arra építik optimizmusukat, hogy egyre több szereplő jelenik meg keresőként a modern bérirodák piacán. Bár a főváros agglomerációja a válság előtti években magához tudott vonzani néhány nagyvállalatot is (pl. Telenor Törökbálintra), de a kilátások szerint nem várható jelentős kiköltözés a fővárosból. A budapesti fehérgalléros szektorban pedig két oldalon lapul még potenciál. Ha a minisztériumok és a közszféra meghatározó szereplői úgy döntenének, hogy

A zöld irodákról

A fejlett világon mindenhol egyre nagyobb figyelmet fordítanak a környezettudatos építésre és működtetésre. Magyarországon is egyre inkább teret nyer a szemlélet, melynek fő promótere a Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete – hugbc.org. A konferenciákon, workshopokon mind gyakrabban kerülnek elő a fenntarthatósági szempontok, és az új fejlesztések gyakran mérettetik meg magukat a BREEAM, vagy a LEED rendszerben. Magyarországon a legismertebb nemzetközi rendszereken túl még szerepet kap a német DGNB minősítési rendszer, és az EU által GreenBuilding irányelve is. A környezet- és energiatudatos építés minden bizonnyal meg fogja határozni a budapesti irodapiac jövőjét is.

² Kocsis Péter: Mekkora lehet a budapesti irodapiac maximális mérete? ReSource Magazin, 2010. december 15.

³ Ld. például: Jackoo Hackfoort – Robert Lie: Office Space per Worker: Evidence from Four European Markets. *The Journal of Real Estate Research*. Vol 11., No 2., 1996. pp. 183-196.

részben takarékosabb helykihasználású bérirodaházakba költöznek, akkor ez százezer négyzetméteres nagyságrendnyi új keresletet jelenthet az irodaház-fejlesztőknek. A másik potenciális forrás a mikro-, kis- és akár középvállalkozások köre, amelyek jelentős tömege bérel inkább lakást munkahelyként. Amennyiben valaki abban hisz, hogy a középvállalkozások szerepe egyre erősödik hazánkban, illetve, hogy a lakással szemben a bérirodák egyre versenyképesebb alternatívát jelentenek, akkor ebből azt a következtetést vonhatja le, hogy az ebben a részben megbúvó potenciális kereslet szintén új lökést adhat az irodapiacnak.