

4.3. TÁVMUNKA ÉS MUNKAHELYEK: INGATLANPIACI HATÁSOK

HORVÁTH ÁRON

Nemzetközi áttekintés

Irodák

A távmunka járvány utáni terjedésének munkahelyi hatásairól egyelőre óvatosan spekulálnak az érintettek. A bizonytalanság abból is adódik, hogy a járványidőszak gazdasági következményei rövid távon is visszafogják az irodapiaci keresletet. *Voigtländer* (2020) az európai nagyvárosokban 2020-ra a várható GDP-csökkenéshez képest szinte mindenhol többszörös, és az 1990–2020-as időszak legnagyobb visszaeséseit megközelítő vagy meghaladó bérleti díj és árcsökkenést várt. *Voigtländer* kalkulál a piacot érintő strukturális változásokkal is, nevezetesen, hogy a távmunka terjedése miatt a válság mélyebb és tartósabb lesz az irodapiacon. Ugyanakkor megemlítette, hogy rövid távon ezt a tendenciát ellensúlyozhatja az irodahelynek az egészségügyi megfontolások alapján növekvő egy főre jutó növekedése. Elemzésében ökol szabályként azt idézi, hogy 10 százalékos növekedés a távmunkában 5 százalékkal csökkenti az irodakeresletet. A 2020-as adatok alapján ennél a predikciónál sokkal kisebb visszaesés mutatkozott az irodapiacon.

A vállalatvezetők az egyelőre fennálló bizonytalanság mellett is inkább arra számítanak, hogy a járvány előtti időszakhoz képest a munkavégzés formája szignifikánsan átalakul. Az *EY-ULI* (2020), valamint a *KPMG* (2020) kutatásai alapján piaci cégek vezetőinek nagyrésze gondolja úgy, hogy a távolról végzett munka több munkaórát fog kitenni, és több dolgozót fog érinteni, mint eddig. A hangsúlyozott bizonytalanság mellett konszenzus mutatkozik abban, hogy a távmunka terjedése nem minden munkatípust és korosztályt érint ugyanolyan mértékben. A munkaterületek közül a stratégiai és kooperatív döntések, a tehetséggondozás, a vállalati kultúra építése és a kreatív, innovatív fejlesztések számára elengedhetetlen, hogy személyesen, munkahelyi környezetben történjenek, ellentétben például az adminisztratív feladatokkal. Ennek a fő oka a megkérdezettek szerint, hogy a távmunka leginkább ezeknek a részterületeknek a hatékonyságát rontotta. A munkavállalók oldalán a fiatalabb generáció tagjai jobban támogathatják a hagyományos, irodai munkát a szociális interakció és a közösséghez tartozás érzése miatt, mint idősebb, akár családos munkatársaik. A vállalatvezetők várakozásaiban az is megjelent, hogy a gyors, forradalmi átalakulásnak a meglévő irodai állomány felhasználási lehetőségei is korlátot jelenthetnek. A változáshoz szükséges az irodai adottságok átalakítása: a járvány utáni munkavégzéshez zöldebb, energiahatékonyabb, kevésbé zsúfolt, dolgozóbarátabb légkört és több közösségi teret kínáló munkahelyekre van szükség.

A világ többi részéhez hasonlóan egyelőre Budapesten sem észlelhetők gyors változások az irodapiacon. A bérleti díjak az elmúlt néhány, felívelő időszak

szintjeit tükrözik 25 eurós fajlagos havi díjjal (Hegedűs, 2021). Az üresedési arány még nem magas (9,1 százalék), de már több negyedév óta növekszik, és várhatóan tovább nő majd, hiszen a jelenlegi állomány nagyságának 12 százalékát kitevő irodaterület áll építés alatt döntően a Váci úti irodafolyosó mentén és Dél-Budán.

Lakóingatlanok

A *lakásbérleti piacon* megvalósult szerződések mennyisége az első, szigorú lezárások alatt több országban is visszaesett a bezuhanó kereslet és a teljes bizonytalanság együttes eredményeként. A későbbiekben, a következő hullámok során több ingatlan jelent meg a hosszú távú piacon, ami a tulajdonosok számára biztosabb bevételi forrást jelentett, továbbá számos, addig főként rövid távon és turisztikai célból kiadott ingatlan került a hosszú távú bérleti piacra. A kereslet viszont ezzel szemben inkább tovább mérséklődött, hiszen az alacsonyabb jövedelmű bérlők számára nehezebbé válhatott a lakhatás megfizetése. Továbbá egyes városokban az általános távoktatás bevezetése miatt az egyetemisták kereslete szűnt meg ideiglenesen, ami miatt összességében az elmúlt években tapasztalt drágulás teljesen megszűnt, és visszafordult bérleti díj csökkenésbe. Krakkói adatokon végzett elemzés alapján (Tomal–Marona, 2021) a két hullám külön-külön nagyjából 6-7 százalékos csökkenést okozott a bérleti piacon, hosszú távon pedig 2021 elejére további esést jósoltak, a növekedés (és a járványhelyzet előtti szintek elérése) pedig ezután következhet, természetesen a gazdaság növekedésének függvényében.

A bérleti piacon jelentkező első hatások után az *adásvételekben* is érvényesültek a gazdasági hatások a járvány kezdeti időszakában, ami miatt visszaesett az ingatlankínálat: 2020 áprilisában amerikai nagyvárosi területeken átlagosan 33 százalékkal az előző év azonos időszakához képest (Gascon–Haas, 2020). Ezzel együttesen a kereslet is zuhant, amely két folyamat együttesen az árakat így kevésbé érintette. A tavalyi év második felében azonban a kereslet elkezdett növekedni, ami egyrészt árnövekedést eredményezett, másrészt pedig tovább csökkentette az addig is alacsony tranzaktálható lakásmennyiséget, mely az októberi elemzés szerint az Egyesült Államokban augusztusban érte el országosan is a minimumát az előző évhez képest.

A járvány idején megfigyelhető hatásokon túl a távmunka valószínűsített terjedése *hosszabb távon* is alakítja a lakóingatlanok iránti keresletet. Szükségszerűen nagyobb, több szobás ingatlanokra lehet szükség extra dolgozószobával, új helyiségekkel. Mivel így a dolgozók több időt töltenek saját otthonukban, előtérbe kerülhet az otthoni rekreáció fontossága (például kert, terasz, grill, medence), valamint a felújítások szükségessége is (Courtney, 2020; Balasubramanian, 2021).

Nemcsak az ingatlanok jellege, hanem a *lokációk iránti kereslet* is megváltozhat. A sok otthon töltött idő alatt felértékelődött a zöld környezet szere-

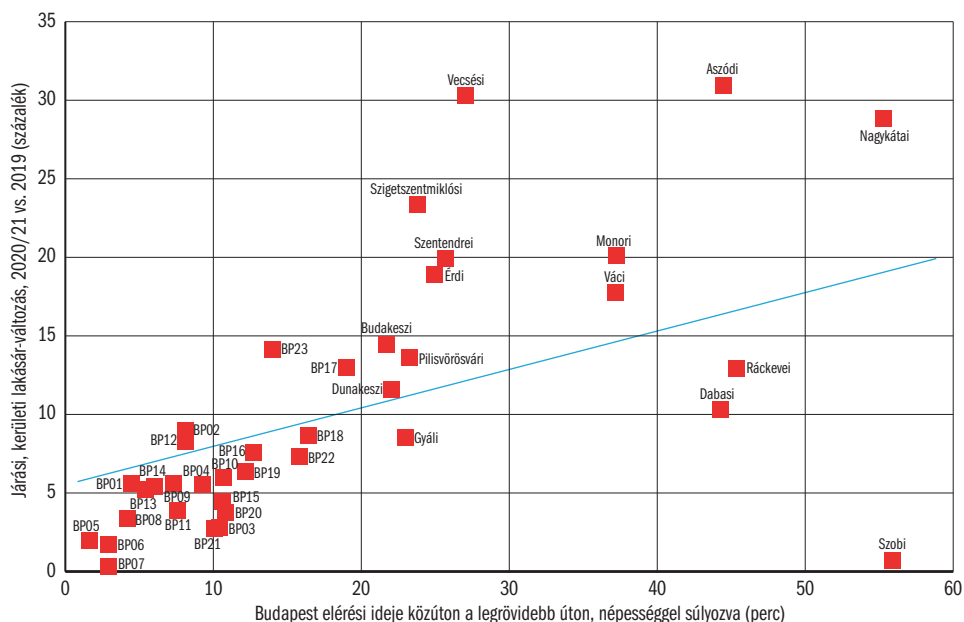
pe, a saját kert fontossága. Ezzel párhuzamosan átértékelődött a munkahelyek megközelíthetősége, hiszen a távmunka lehetővé teszi a napi feladatok elvégzését akár a városon kívüli, olcsóbb, távolabbi helyekről. Amennyiben a távmunka terjedésére valaki hosszabb távon is számít, akkor a lakások iránti kereslet eltolódik a nagyobb, zöldebb, kevésbé városközponti ingatlanok felé. A lakóingatlanok keresletének változásához kapcsolódó hipotézis a járvány során annyira nevezetessé vált az ingatlanpiacon, hogy *fánkhatásként* nevesült. A fánkhatás a lakáspiaci kereslet földrajzi eltolódásából kiindulva azt írja le, hogy a nagyvárosok körüli területeken növekszik a kereslet a lakások iránt, míg a városok belsőbb részei iránt csökken az érdeklődés. *Ramani-Bloom* (2021) átfogó amerikai ingatlanpiaci adatbázison vizsgálta, és mutatta ki a fánkhatást. Míg a 12 legnagyobb amerikai városban a városközpontokban, illetve a leg­sűrűbben lakott területeken a bérleti díjak estek a járvány során, az olcsóbb, várost körülvevő területeken pedig emelkedtek. A bérleti díjak különböző pályája nagyjából 10 százalékos ollót nyitott ki. A lakásárakban is kimutatható volt ez a különbség: míg a lakások értéke enyhén csökkent az üzleti negyedben, a középkategóriájú területek, illetve az olcsó helyszínek a városokon kívül felértékelődtek. A lakásárak esetében 4–6 százalékos különbség mutatkozott meg 2020 második felére. A fánkhatásra vonatkozó hipotézist hasznosítva végzett kutatást amerikai városokban *Liu-Su* (2021). A szerzőpáros eredményei alapján is szignifikáns és várt előjelű a kapcsolat: a járványhelyzet idején a sűrűség növekedésével az árak és a bérleti díjak csökkennek, a központtól vett távolság csökkenésével pedig a bérleti díjak nőnek, az árak viszont nem változnak szignifikánsan. A fánkhatás lehetséges magyarországi megjelenésének vizsgálatát keretes írásban mutatjuk be.

A fánkhatás Magyarországon

Ingatlanár-változás Budapesten és Pest megye járásaiban

A fánkhatás hipotézisét és nemzetközi elemzési ötletét hasznosítottuk Magyarországon is. Megvizsgáltuk, hogy a járvány időszakában hogyan alakultak a relatív lakóingatlan-árak Budapest központjától mért elérhetőségi idő függvényében. Bár egyelőre ez a hatás rövid időszakban érvényesülhetett, megvizsgáltuk 2019–2020 teljesen és 2021 részlegesen feldolgozott lakásáradatain. A 4.3.1. *ábra* tanúsága szerint az ingatlanárak még a járvány idején is emelkedtek Pest megyében. A százalékos mértékben legkisebb növekedés a budapesti belső kerületekben, valamint a Szobi járásban volt megfigyelhető. A többi területet a 10–20 százalékos áremelkedés jellemezte. A távolság és a lakásárak közötti kapcsolatban szignifikáns pozitív összefüggés jelenik meg, amely szerint 1 perccel több utazás 0,24 százalékos lakásár-emelkedési többletet mutatott az időszakban. Budapest 23 kerületén mérve ez a szám kétszer nagyobb.

4.3.1. ábra: Lakóingatlanár-változás Budapest központjától mért távolság függvényében



Megjegyzés: A Nagykőrösi és a Ceglédi járás nélkül.

Forrás: KSH települési szintű fajlagos lakásárak és T-STAR elérési idők alapján saját számítás.

Az ábra alapján elmondható, hogy Budapest környékén is a fánkhatásnak megfelelő lakóingatlanár-változás mutatkozik a járvány időszakában. Ennek oka lehet a külső kerületek és agglomerációs települések zöld környezetének felértékelődése, de ugyanígy a belső kerületek előnyeinek visszaesése is. A belső kerületekben a turizmus járvány alatti eltűnése, valamint a hosszabb távon várható korlátozó intézkedések miatt a rövid távú szálláskiadásra való ingatlanhasznosítás előnye szinte eltűnt. A munkahelyhez való közelség pedig akár hosszú távon is átértékelődhet a távmunka terjedése miatt, amit a következőkben elemzünk.

Távmunka Budapesten és Pest megye járásaiban

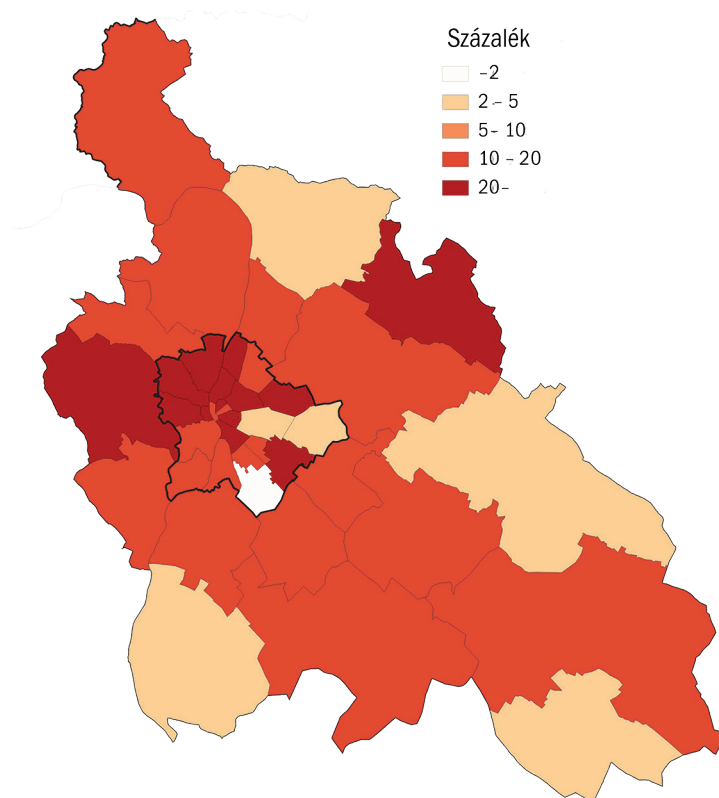
A munkavégzéssel való közvetlen hatást az ingatlanárak és a távmunka kapcsolatára vonatkozóan vizsgálhatjuk. A KRTK Adatbank MEF-adatbázisában megnéztük, hogyan alakult az otthoni munkavégzés aránya¹ 2020-ban járási szinten, illetve milyen kapcsolat mutatható ki a távmunkavégzés aránya, valamint a lakásárak alakulása között a járványidőszakban, vagyis 2019 és 2020/2021 között.

¹ Azoknak a foglalkoztatottaknak az aránya, akik alkalmanként vagy rendszeresen végeztek távmunkát.

2019-ben országos szinten 2 százalékra volt becsülhető az otthonról is dolgozók aránya, míg 2020-ban 9 százalékra emelkedett ez az arány. 2020-ban a régióközpontok körül 10–20 százalék közötti arány mutatkozott a távmun-

kavégzésben. Az arány Budapesten és környékén volt a legmagasabb, ahol a dolgozók több mint ötöde dolgozott otthonról is. Elemzésünk során ezért a főváros környékén 2020-ban megfigyelhető jelenségeket emeljük ki, azonban analóg módon más helyszínekre és időszakokra is elvégeztük a vizsgálatot.

4.3.2. ábra: A távmunkázók aránya Pest megye járásaiban 2020 során



Forrás: KRTK Adatbank a KSH Munkaerő-felmérésének adatai alapján a szerzők számítása.

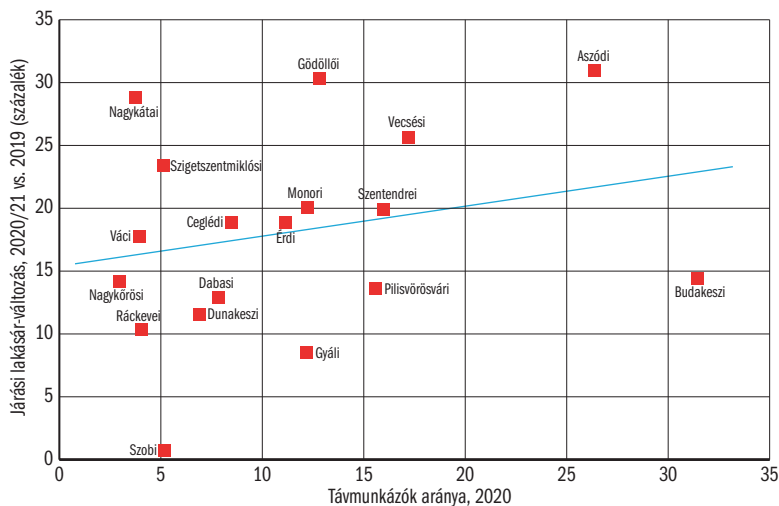
A fővárost tekintve a budai kerületek, a belvárosias helyszínek – a 7., 8., és 9. kerület – esetében volt legnagyobb a növekedés, de ide tartozott még a 13., a 4., a 14., a 16. és a 18. kerület is. Az agglomerációban a Buda környéki járássok esetében volt kiemelkedő a bővülés, de ugyancsak igaz volt ez a délkeleti vecsési járásra és az északkeleti aszódi járásra is. Az említett helyszíneken mindenütt 10 százalékpont felett volt a távmunkázók bővülésének 2020. évi mértéke, ami a térképen a sötétebb színezést eredményezte. Pest megye többi részén, illetve a fővárosban jellemzően 4–10 százalékpont közötti volt az emelkedés. A változás hatására a távmunkázók aránya a legjobban bővülő területeken 20 százalék felett alakult a fővárosban, valamint a budakeszi és az aszódi járásban, míg a többi helyszínen többnyire 10–20 százalék között mozgott.

Táv munka és fánkhatás Budapest környékének lakáspiacán

A fánkhatás okai között hipotézisünk szerint fontos szerepet játszhat a távmunka terjedése. Feltételezésünk szerint a távmunka szempontjából érintettebb környékek vonzóbbá válhattak lakóhelyként is, így relatíve jobban drágulhattak az ott található ingatlanok. 2019–2021 közötti lakásár-tranzakciók alapján azonban statisztikailag nem tudtuk kimutatni a távmunka elterjedtsége és a lakásárak változása közötti pozitív kapcsolatot járási szinten. A távmunka aránya és a lakásárak változása között Pest megyében nem szignifikáns pozitív korreláció mutatkozik.

Míg például a Szobi járásban a távmunka aránya 5 százalékos volt – ami 1 százalékos lakásár-növekedéssel járt együtt 2019 és 2020/2021 eddig feldolgozott időszaka között –, addig Érden és környékén a 11 százalékos távmunkaarányhoz 19 százalékos drágulás társult. A legnagyobb arányú lakásár-emelkedés az Aszódai járásban volt mérhető, itt 31 százalékkal drágultak a lakások, a távmunka aránya pedig 26 százalékos volt. A legnagyobb távmunkaarány Budakeszit és környékét jellemezte, míg a lakásár-emelkedés 14 százalék körül alakult, amiben nagy szerepet játszhatott a térség magas árazása, több budapesti kerületét is meghaladta az ingatlanok fajlagos ára 2020-ban. Szintén jelentős volt az áremelkedés a Gödöllői járásban (30 százalék), ahol a távmunka 13 százalékos aránya nem volt kiugróan magas.

4.3.3. ábra: A távmunkázók aránya (2020) és a becsült lakásárváltozás (2019–2020/2021) közötti kapcsolat Pest megye járásaiban



Forrás: KRTK Adatbank a KSH Munkaerő-felmérésének adatai alapján, valamint a KSH települési szintű fajlagos lakásárak alapján a szerzők számítása.

Az elemzést elvégeztük az ország összes járásának adatát felhasználva, valamint a távmunkaarány éves *változása* tekintetében is teszteltük az esetleges kapcsolatot. Ezek a számítások sem vezettek statisztikai értelemben vett szig-

nifikáns eredményre. Bár magyarországi statisztikai vizsgálatunk egyelőre nem igazolta a fánkhatás távmunkával való összefüggését, az ingatlanpiac változásait érdemes követni a következő években. Amennyiben a távmunka terjedése tartós lesz, a hatás jobban érvényesülhet a tranzakciós árakban. Részletesebb elemzés nagyobb eséllyel szűrheti ki más tényezők lakásárváltozásra gyakorolt hatását. Minden bizonnyal szerepe lehet az árváltozásban a korábban is említett rövid távú szálláskiadási lehetőségeknek, a lakók aktuális jövedelemszintjének, a lakásárak szintjének, valamint a kisebb településeken a 2020-ban intenzívebben felhasznált CSOK-támogatásnak is. Felmerülhet az is, hogy a távmunka aránya nem az egyes települések hosszú távú vonzerjét mutatják, hanem azt, hogy mely településeken élők lakhatási döntése változhat meg a gyakoribb otthoni munkavégzés hatására. Végezetül, azt is érdemes ismét kiemelni, hogy vizsgálatunkat járási szinten tudtuk elvégezni, és jelentős különbségek mutatkozhatnak járásokon belül. A következő években érdemes lesz elvégezni hasonló korrelációs tesztek.

Hivatkozások

- BALASUBRAMANIAN, S. (2021): [The Covid-19 Pandemic Has Fueled A Crisis In The Housing Market](#). Forbes.com, április 27.
- COURTNEY, E. (2020.): [Where Are People Moving? Remote Work and Real Estate Trends. Trends and statistics](#). Flexjobs, szeptember 22.
- EY-ULI (2020): [Future of Work](#).
- GASCON, C. S.–HAAS, J. (2020): [The Impact of COVID-19 on the Residential Real Estate Market](#). Federal Reserve Bank of St. Louis.
- HEGEDŰS ORSOLYA (2021): [Hungary Marketbeat](#). Budapest Office Q4 2020, Cushman & Wakefield.
- KPMG (2020): [Real estate in the new reality](#). KPMG International.
- LIU, S.–SU, Y. (2021): [The Impact of the COVID-19 Pandemic on the Demand for Density: Evidence from the U.S. Housing Market](#). Working Paper, Federal Reserve Bank of Dallas.
- RAMANI, A.–BLOOM, N. (2020): [The Donut Effect of Covid-19 on Cities](#). NBER Working Paper. No. 28876.
- TOMAL, M.–MARONA, B. (2021): [The Impact of the COVID-19 Pandemic on the Private Rental Housing Market in Poland: What Do Experts Say and What Do Actual Data Show?](#) Critical Housing Analysis, Vol. 8. No. 1. 24–35. o.
- VOIGTLÄNDER, M. (2020): [A perfect storm for European office markets? Potential price effects of the Covid-19 pandemic](#), IW-Report, 28. Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln.