



**A budapesti irodapiac és a COVID-19 –
alternatív irodapiaci trendek a fővárosban**

Budapest office market and the COVID-19 -
alternative office market trends in the capital city

Tudományos Diákköri Konferencia

Készítette: Hankó Nóra és Szekeres János

Budapesti Corvinus Egyetem

Vezetés és szervezés MSc – II. évfolyam

Pénzügy és számvitel BSc – IV. évfolyam

2021

Szakszeminárium-vezető: Dr. Marciniak Róbert

Tartalomjegyzék

Absztrakt	1
Bevezetés	2
1. Az ingatlanpiac általánosan	3
2. Kutatási kérdések	5
3. Kutatási módszertan	6
3.1. Célkitűzés	6
3.2. A legfőbb irodapiaci szereplők hazánkban	6
3.3. Interjúalanyok	7
3.4. Feltételezések	7
4. Piaci trendek	8
4.1. Urbanizációs folyamatok	8
4.2. Generációs trendek	8
4.3. Technológiai-, építőipari trendek	8
4.4. Környezetvédelmi trendek	9
4.5. Egészségügyi változások, a Covid-19 hatása	9
5. Az ingatlanpiac nemzetgazdasági jelentősége	10
6. A hazai ingatlanpiac helyzete	12
7. A hazai irodapiac alakulása	13
7.1. Piaci áttekintés	13
8. Elemzés	20
8.1. Kilátások a bérbeadói oldalon	20
8.2. A home office	22
8.2.1. Elterjedése, alkalmazási területei	22
8.2.2. Nemzetközi és hazai tapasztalatok	23
8.2.3. A home office munkavállalói szemszögből	24
8.2.4. Az otthoni munkavégzés szakértői és munkaadói szemszögből	26
8.3. A hagyományos iroda	27
8.3.1. Az iroda funkciója	27
8.3.2. Az iroda belső térszerkezetének átalakulása	28
8.3.3. Az épülettechnológia és a környezettudatosság fontossága	32
8.3.5. Jövőbeli potenciális központok	34

8.4. Az alternatív irodák	35
Források.....	39
Interjúk	46
Mellékletek.....	46

Ábrajegyzék

Ábra 1 A GDP éves változása az Európai Unióban	11
Ábra 2 Irodai alpiacok Budapesten	14
Ábra 3 Kibérelt irodaterület alakulása Magyarországon (m ²)	15
Ábra 4 A budapesti irodák összterülete és az üresedési ráta alakulása	17
Ábra 5 A budapesti irodaterületek bérletiszerződéseinek alakulása	18
Ábra 6 Budapesti ingatlanfejlesztési projektek (ezer m ² -ben)	19
Ábra 7 A budapesti irodapiac üresedési rátájának alakulása (%)	20
Ábra 8 Az irodatér kialakításának lehetséges jövőbeli megoszlása a szolgáltatóközpontok válaszainak arányában	29
Ábra 9 Egy minta irodatér kialakítási lehetőségei 100 fő részére	31

Absztrakt

Dolgozatunkban a budapesti ingatlanpiacot kívánjuk elemezni, fókuszálva a rövid- és hosszútávú irodapiaci hatásokra. Tanulmányunk elején áttekintjük a nemzetközi és a hazai ingatlanpiaci trendeket, majd ezt követően megvizsgáljuk az irodapiaci folyamatokat. Bemutatjuk az alternatív irodapiaci megoldásokat, valamint ezek nemzetközi és hazai alkalmazási területeit. Kutatásunk igen releváns témával foglalkozik, mivel COVID-19 járvány nagy hatást gyakorolt az irodapiaci szereplőkre, beleértve a tulajdonosokat, bérlőket, fejlesztőket, befektetőket és a munkavállalókat is. Következtetéseinket nemzetközi tapasztalatokra, valamint a budapesti irodapiac érintettjeivel készített interjúkra alapozzuk. Összesen 12 félig strukturált interjút készítettünk a budapesti ingatlanpiac legfőbb érintettjeivel, beleértve a legnagyobb nemzetközi és hazai ingatlantanácsadó cégeket, bérlőket és a piac legmeghatározóbb coworking irodáját. Részleteiben, adatokkal illusztrálva mutatjuk be a fővárosi irodapiaci folyamatokat, amely során kombináljuk a makro- és mikroszintű környezeti hatásokat, beleértve a digitalizációt, a generációs trendeket és a pandémia okozta hatásokat. Az eredmények rámutattak arra, hogy a következő pár évben változások fognak végbe menni mind az budapesti irodák funkcionális hasznosításában, mind pedig a belső térelosztásban, melyek hosszú távon is fennmaradnak és hatással lesznek a piac további alakulására. A kutatás kitér a jövőben meghatározó szabályozási kérdésekre is.

Kulcsszavak: irodapiac, COVID-19, home office

JEL klasszifikáció: D21, J81, L85, R33

Bevezetés

Az elmúlt években Magyarországon az egyik legnépszerűbb befektetési lehetőségének az ingatlanpiac bizonyult, lakossági-, és intézményi befektetők széles spektrumát megszólítva, 2019-ben azonban már érzékelhető volt a lassulás (*MNB, 2020b*). Ennek egyik oka, hogy lakáspiacon a lakossági befektetők jelentős része már "bevásárolt" lakásokból, irodapiaci oldalról pedig befejeződtek olyan beruházások, amelyek a Magyarországra érkező külföldi vállalatok irodaigényét szippantották fel (*Zsiborás, 2020*).

Másik jelentős piacalakító tényező volt a Magyar Állampapír Plusz bevezetése 2019 június 3-án (*Allampapir.hu, 2021*). Az állampapír a maga 4,95 százalékos garantált hozamával akkor jelent meg a piacon, amikor az ingatlanbefektetések várható hozama nagyjából 5 százalék alá csökkent, ezzel jelentős tőkét terelt át a magánbefektetők részéről az ingatlanfejlesztő cégekből államkötvényekbe, mint kockázatmentes fix hozam (*Lovas, 2020*). Az állam egyértelműen ösztönözte az ingatlanpiaci beruházásokat, ennek egyik eszköze volt az építőipari áfacsökkenés, majd ennek a megszüntetésének többszöri elhalasztása (*Nav.gov.hu, 2020*). A 2020-as Covid-19 okozta világjárvány azonban a magyarországi ingatlanpiacot sem kímélte, és bár kormányzati rendelkezés korlátozza a bérleti szerződések felmondását, számos cég a szerződések újratárgyalását helyezte kilátásba, illetve kisebb alapterület bérlését mérlegeli a változó munkakörülmények okán (*Csider et.al., 2020*).

Az elmúlt egy év alapjaiban változtatta meg a magyar ingatlanpiaci viszonyokat, stratégiai újratervezésre kényszerítve minden piaci szereplőt. Ezen változások kapcsán merül fel, hogy vajon milyen változásokat hoz a piacon a pandémia, mennyiben várhatók eltérések a 2020-as évet megelőző trendektől, az elmúlt hónap bizonyos változásai gyökeret vernek-e az ingatlanpiacon, vagy fókuszált vizsgálatot tekintve az irodapiacon akár keresleti (bérlői), akár kínálati (ingatlanfejlesztői) oldalon. Míg például az irodai alkalmazottak közül korábban sokan igényelték volna a home office-t, ám munkáltatói otthonról ütköztek ellenállásba, mostanra rengeteg embernek elege lett a heti öt nap otthoni munkavégzésből, visszavágyva az irodákba (*Kohári, 2021*). Arra a kérdésre keressük a választ, hogy melyek pontosan ezek a főbb piaci trendek, amelyekben változás következhet be, ha gazdaság egésze visszaáll a hagyományos működésébe.

1. Az ingatlanpiac általánosan

Az ingatlanpiac fogalmát két részletben érdemes meghatározni. Elsőként az ingatlan, majd a piac definíciója kerül meghatározásra és ezt követően pedig maga az ingatlanpiac. Az ingatlan lexikon szerinti megfogalmazása: *„A föld, és mindaz, ami a földdel tartós kapcsolatban van (pl.: alapozott épület, fák stb.) ... A törvény értelmében közérdekből, kártalanítással kisajátítható.”* (Berei, 1962) Egy másik definíciója a jogi szaknyelv szerint: *„Ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész”* (Matúz, 1992).

A piac közgazdasági értelemben az a hely, ahol az eladók és a vevők találkoznak és az árak közvetítésével a termékeket és szolgáltatásokat adják-veszik. Egy másik megfogalmazás szerint pedig: *„A piac egy olyan eljárás, amelynek révén a vevők és az eladók kölcsönhatásba lépnek egymással, hogy meghatározzák az illető jószág árát és mennyiségét”* (Hajnal, 2004). Az ingatlanpiac tehát az a hely, ahol az ingatlanok, illetve a hozzájuk kapcsolódó jogok, szolgáltatások cserélnek gazdát. Azonban piaci értelemben bonyolult lenne egy fizikai térben is elkülönített helyről beszélni, így tulajdonképpen az ingatlanpiac virtuális piacnak tekinthető, amely tulajdonképpen nem magát az eladandó terméket, hanem inkább a róla szóló információt mutatja be (Rostás, 1997).

A tökéletes piacon számos egyforma árucikk cserél gazdát a tökéletesen informált vevők és eladók között, ezáltal pedig kialakul a piaci egyensúly. A valóságban kevés ilyen piaccal találkozunk, így nem meglepő, hogy az ingatlanpiac sem tökéletes piac, hiszen nem tud kialakulni a tökéletes egyensúly, aminek két fő oka van. Egyrészt sokféle árucikk van a piacon, másrészt sem a vevők, sem az eladók tökéletes informáltsága nem valósul meg. Az ingatlanpiac rugalmatlan kínálattal jellemezhető, az ingatlankínálat nem keresletfüggő a földterület korlátossága miatt (Németh, 2005).

A szakirodalom számos egyedi tulajdonságot felsorol, ami miatt nem lehet pontosan közgazdasági szempontból modellezni az ingatlanpiacot. Ide tartozik a helyhez kötöttség, a heterogenitás, a hiányos szerkezet, a hiányos információ, a humanisztikus jelleg, a hosszú élettartam, valamint a hosszútávú megtérülés. A helyhez kötöttség szűkíti a kínálatot, hiszen egy ingatlan csak egy bizonyos földrajzilag körülhatárolt piacon ajánlható fel. A heterogenitás azt jelenti, hogy a valóságban nem létezik két egyforma ingatlan, ami abból adódik, hogy nem

ugyanott helyezkednek az épületek. Ez azt jelenti, hogy az épület típusa megegyezhet, mint például a sorozatban gyártott lakótelepi panellakásoknál, de a telek mindig eltérő. A hiányos szerkezet arra utal, hogy a kereslet mindig a kínálat előtt jár pár évvel, mert idő kell ahhoz, hogy az ötlet felmerülésétől az ingatlanfejlesztési folyamat lezárultával befejeződjön a projekt. Az igények kielégítésére szolgáló helyettesítő termék pedig jellemzően nincs. A homályos információknak stratégiai szerepe van a piacon, hiszen az ingatlanpiac szereplői sok esetben nem érdekeltek abban, hogy megosszák másokkal a piaci információkat, így befolyásolva az árak alakulását. A hosszú élettartam az ingatlan jellegére vonatkozik, mert hosszú távon szolgálja azt a célt, amiért létrehozták. A hosszú megtérülés a befektetési jószág jellegéből adódik, mert elmondható, hogy hosszú távon nő a jövedelemtermelő képessége és csereértékét is megtartja, kedvező esetben még növeli is. A humanisztikus jellege abból adódik, hogy emberi szükségleteket elégít ki (*Rostás, 1997*).

2. Kutatási kérdések

Dolgozatunkban a budapesti irodapiac lehetséges jövőképét kívánjuk feltárni, következtetéseket levonva az általunk felkeresett szakértőkkel készített interjúk anyagából. Kutatási munkánk során 11 személyt kerestünk fel mélyinterjúinkhoz, akiket a kutatási módszertanban részletezett szempontok alapján megfelelő interjúalanyoknak ítéltünk a potenciálisan bekövetkező piaci változások felmérésére. Az irodapiacot, és az ehhez szorosan kapcsolódó munkaerőpiacot eddig is övezték bizonyos trendek, ezek közül azonban számos változás felgyorsult, vagy a tavalyi év tanúsága szerint ellentétes irányt vett, ezeket kívánjuk azonosítani, és a hozzájuk fűződő várakozásokat feltárni. Dolgozatunk fő kérdéskörét a következőképpen fogalmaztuk meg:

„Hogyan fog átalakulni a budapesti irodapiac a következő 5 évben?

Milyen változásokat hozott 2020?”

Természetesen a budapesti ingatlanpiac alakulásának elemzése nem lehetséges magyar irodapiac áttekintése nélkül, így munkánk során röviden kitérünk elsősorban a vidéki megyeszékhelyek várható kilátásaira, illetve említést teszünk azon Közép-Kelet-Európai (elsősorban V4) összképről, amelybe Magyarország is szorosan beleilleszkedik trendek tekintetében.

3. Kutatási módszertan

A kutatási módszertanunk a szakirodalom megfelelően strukturált feldolgozásán túl mélyinterjúk elemzésére épül. Kutatásunk egy igen releváns témával foglalkozik, mivel a COVID-19 járvány nagy hatást gyakorolt az irodapiaci szereplőkre, beleértve a tulajdonosokat, bérlőket, fejlesztőket, befektetőket és a munkavállalókat is. Következtetéseinket a nemzetközi és hazai tapasztalatokra, valamint a budapesti irodapiac érintettjeivel készített interjúk elemzésére alapozzuk. Összesen 12 félig strukturált interjút készítettünk a budapesti ingatlanpiac legfőbb érintettjeivel. Az interjúalanyok kiválasztásánál az alapkoncepció az volt, hogy az irodapiacon jelenlevő érintettek közül minél szélesebb körben meg tudjuk vizsgálni az egyes kutatási kérdéseket és a hozzájuk tartozó feltételezéseket.

3.1. Célkitűzés

A kutatás fő célkitűzése az, hogy mélyebb belátást nyerjünk a fővárosi irodapiac jövőjébe.

3.2. A legfőbb irodapiaci szereplők hazánkban

Az interjúalanyok kiválasztása során törekedtünk arra, hogy a fővárosi irodapiac közvetlen érintettjeinek körét a lehető legátfogóbban lefedjük. Az irodapiacon a következő szereplőket azonosítottuk: bérlők, független szakértők, befektetők, szaktanácsadók, tulajdonosok, fejlesztők, munkavállalók. A bérlői oldalról az IFUA Horváth & Partners Kft.-t találtuk a legérdekesebbnek, hiszen a vállalat a járvány előtt költözött át egy új irodába, ahol jelenleg is aktuális kérdés, hogy a járvány után hogyan fogják megváltoztatni a belső tereket, annak érdekében, hogy alkalmazkodjanak az új környezeti változásokhoz. A független szakértői oldalról a Magyar Nemzeti Bank, valamint az OTP Elemzési központ biztosított számunkra átfogó képet a várható mikro és makroszintű változásokról. A szaktanácsadói oldalról sikerült a piac legkiemelkedőbb vállalatait is elérni a beleértve a JLL Kft.-t, CBRE Kft.-t, Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.-t, valamint a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t. Az ingatlanfejlesztői oldalról megtudhattuk a WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt., valamint a Gestor Kft. által prognosztizált változásokat. Végül, de nem utolsó sorban Budapest első és egyben legnagyobb coworking irodájának, a Loffice-nak is megismerhettük a jövőre vonatkozó várakozásait.

3.3. Interjúalanyok

1. **Banai Ádám** – Magyar Nemzeti Bank – ügyvezető igazgató
2. **Borbély Gábor** – CBRE Kft. - üzletfejlesztési és elemzési igazgató
3. **Furulyás Ferenc** – JLL Kft. – ügyvezető igazgató
4. **Gerő Péter** – Gestor Kft. alapító, ingatlanszakértő szakközgazdász, egyetemi oktató a BCE-n
5. **Kibédi Varga Lóránt** – CBRE Kft. - ügyvezető igazgató
6. **Klementz Kata** – TASTE LOFFICE Kft. – társalapító
7. **Kohári Gábor** – Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. – igazgatóhelyettes, pénzügyi tanácsadási szolgáltatások részleg ingatlantanácsadási és értékelési szolgáltatások vezetője
8. **Radó István** – IFUA Horváth & Partners Kft. – ügyvezető igazgató
9. **Szántó Tamara** - Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. – irodabérbeadási vezető
10. **Szeifert János** – Cushman & Wakefield NIT Kft. – vagyongazdálkodási vezető
11. **Tardos Gergely** – OTP Elemzési központ – igazgató
12. **Tőreki Szabolcs** – WING Ingatlanfejlesztő és Beruházó Zrt. – projektfejlesztési koordinátor

3.4. Feltételezések

(F1): Az irodapiac átalakulására az újfajta technológiai megoldások és a generációs igények változása lesz a legnagyobb hatással.

(F2): Az alternatív irodapiaci trendek egyre inkább előtérbe kerülnek, ami negatív hatással lesz a hagyományos irodabérlésre.

(F3): A home office egyre elterjedtebbé válik a budapesti irodapiacon az újfajta technológiai megoldásoknak köszönhetően.

(F4): Az üresedési ráta a járvány utáni években is folyamatosan növekedni fog.

(F5): Az új generációk tagjainak többsége a jövőben is ragaszkodni fog az otthoni munkavégzéshez, ezzel együtt pedig kevesebb időt szeretne a hagyományos irodán belül tölteni a járványt követő időszakban.

(F6): Az új és meglévő irodaházak közösségi koncepció alapján fognak megépülni, illetve átalakulni, mert az irodák kialakítása során a közösségi terek kerülnek fókuszba.

(F7): Át fognak alakulni az egyéni és a privát munkaterek, többségében a desk sharing fog dominálni a hagyományos irodákon belül.

4. Piaci trendek

Az alábbi fejezetben a legfőbb piaci trendeket kívánjuk röviden összefoglalni, amelyek az elmúlt időszakban hatással voltak az ingatlanfejlesztésekre. Az összefoglalás szerkesztése során nagy hangsúlyt fektettünk Tőreki Szabolcs, a WING Zrt. ingatlanfejlesztő cég projektfejlesztési koordinátorával-, és Kibédi Varga Lóránt, a CBRE Kft. ügyvezető igazgatójával készített interjúinkra. Ezek a trendek a magyar ingatlanpiacot vizsgálva kerültek megállapításra, azonban szoros összefüggésben vannak a nemzetközi változásokkal is.

4.1. Urbanizációs folyamatok

Mind nemzetközi, mind hazai szinten megfigyelhető a lakosság urbanizációja, a munkalehetőségek és a jobb élet reménye miatt a városokba költözés (*Kovács, 2017*). Magyarországot vizsgálva közismert az ország „vízfejűsége”, számos összeállítás alapján a legfontosabb vállalkozások döntő hányada koncentrálódik Budapestre és vonzáskörzetébe (*HVG, 2018*). Budapest és az agglomerációjának népessége éves szinten 3-4 százalékkal nő, ami továbbra is biztosít munkaerő-utánpótlást a külföldi cégek kirendeltségeinek (*Kibédi Varga, 2021*).

4.2. Generációs trendek

Széles szakirodalom dolgozza fel a munkaerőpiacot vizsgálva a generációk közötti különbségeket teljesítmény, képességek, vagy munkavállalói igények tekintetében (*Bencsik et. al., 2016*). Ezen differenciálódások a köztudatban is elterjedtek már, azonban a pandémia alatt megélt túlzott otthonlét arra sarkalhatja a fiatalabb munkavállalókat is, hogy a home office helyett eseteként az irodát válasszák munkatevékenységükhöz, mint a közösségi élet színtere (*Kibédi Varga, 2021*). A generációs trendeket és az azok megváltozásával kapcsolatos várakozásokat elemzésünkben részletesebben taglaljuk.

4.3. Technológiai-, építőipari trendek

Az információs technológia rohamos fejlődésnek indult itt a COVID-19 hatására, a távoli munkavégzés által felértékelődött a megfelelő internetkapcsolat elérhetősége és ezzel együtt az olyan üzleti kommunikációs felületek, mint például a Microsoft Teams, Zoom szerepe. Emellett

nagyon gyorsan fejlődik az építőipari technológia is, ami a fenntarthatósági szempontokon túl, az energiaköltségek csökkentése mellett, az ingatlan értékállóságához is hozzájárul (Tőreki, 2021).

4.4. Környezetvédelmi trendek

Manapság megkerülhetetlen szempont a fenntarthatóság egy irodaház megépítése során is. E célból több nemzetközi épületminősítési rendszert is létrehoztak, mint például a BREEAM, LEED, WELL és sok más egyéb minősítési rendszert (HuGBC, 2021). Továbbá Magyarországon is kezd elterjedni a zöld kötvények kibocsátása, melynek zászlóshajója a CPI Hungary Investments Kft. volt 2019-ben (MNB, 2020a). A zöld kötvények olyan értékpapírok, amelyből a befolyt bevételt csak olyan beruházásokra lehet fordítani, amelyek fenntarthatósági célt szolgálnak.

4.5. Egészségügyi változások, a Covid-19 hatása

Az elmúlt egy évben fokozott figyelmet kapott a munkahelyi egészségügy, a fokozott fertőtlenítés és az egyéni higiénia. Bár ezen változások a járványmegelőzés végett léptek életbe, az tapasztalható, hogy általánosan kevésbé sújtotta idén bármiféle megbetegedés azokat az alkalmazottakat, akik a pandémia idején is közösségben dolgoztak, ideértve az influenza szezon okozta fertőzéseket is (Kibédi Varga, 2021). Ezen kérdéskörben a vélemények nagyon eltérőek voltak, valaki úgy gondolja, hamarosan visszatér minden a régi kerékvágásba, mások szerint azonban akár az építéstechnológiai-követelményekbe is beépülhetnek a járványmegelőzési szempontok (Szeifert, 2021).

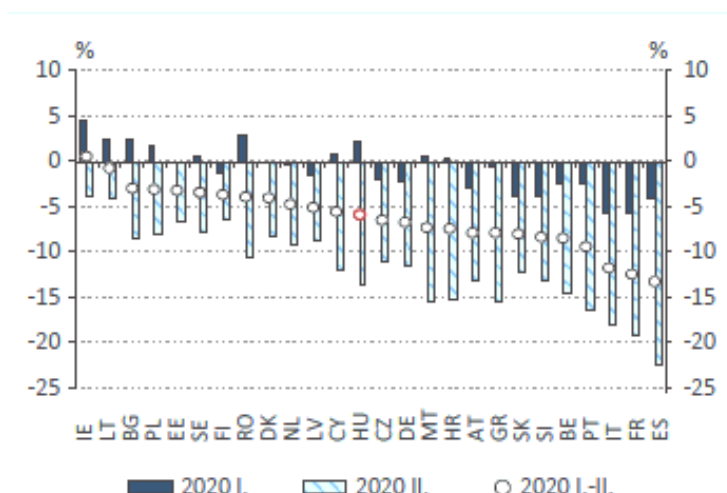
Összességében jól látszik, hogy egyszerre több piaci trend is erősen érvényesíti a hatását az irodapiacon. Ezek egyes esetekben felerősítik egymást, de az is előfordul, hogy egymás ellen hatnak. Jelenleg a hazai irodapiacra ható legdominánsabb trendek közé a technológiai és az egészségügyi változások sorolhatók. Az tehát, hogy az ingatlanpiac jelentős változásokon megy keresztül nem kérdés, azonban hozzá kell tenni, hogy az ingatlanpiac egy másik tényezővel is szoros kapcsolatban áll. Ez a tényező pedig nem más, mint az adott ország gazdasági teljesítőképessége. A következő fejezetben tehát az ingatlanpiac nemzetgazdasági szerepét kívánjuk bemutatni.

5. Az ingatlanpiac nemzetgazdasági jelentősége

A gazdasági visszaesés és az ingatlanpiac teljesítménye közötti kölcsönhatás bizonyítja az ingatlanpiac nemzetgazdasági jelentőségét, hiszen az ingatlanpiac leköveti a gazdasági ciklusokat. Egy kutatás szerint ez az összefüggés fennáll az eurozóna azon országainak esetében is, akik úgynevezett átmeneti gazdasággal rendelkeznek (Vincze, 2009). Az átmeneti szó nem a gazdaság ideiglenes voltára utal, hanem piacgazdasággá történő átalakulásra vonatkozik. Az átmeneti gazdasággal, a piacgazdaság vérkeringésébe újonnan becsatlakozó volt szocialista országok jelentik, melyek az 1989-es rendszerváltást követően jelentős változáson mentek keresztül. Így tehát Magyarország is közéjük tartozik (Vincze, 2009).

Az átmeneti gazdasággal rendelkező országok ingatlanpiaci szereplői a kezdeti fejlődési szakaszban nagyon intenzív aktivitással jellemezhetők, köszönhető ez a nemzetközi tőke gyors, nagy volumenű beáramlásának. Ez nagy mértékben a jogi és pénzügyi szabályozások megváltoztatásának eredménye, valamint annak, hogy a háztartások képessé váltak jelentős tőkét felhalmozni. Általánosan elmondható, hogy a gazdasági konjunktúrák és az ingatlanpiaci konjunktúrák időben közel egyszerre mennek végbe, azaz az ingatlanágazat teljesítőképessége katalizálja a GDP növekedését. Ez az egyirányú mozgás azonban a gazdasági dekonjunktúra idején is jelen van. A kutatás arra is kitér, ha egy válság során csökkenteni szeretnénk a gazdasági visszaesés mértékét és ezzel együtt megakadályozni a gazdasági recesszió mértékét, akkor az ingatlanpiaci folyamatokat folyamatosan nyomon kell követni, elemzéseket kell végezni és amennyire lehetséges, irányítani kell (Vincze; 2009).

Ábra 1
A GDP éves változása az Európai Unióban



Megjegyzés: Szezonálisan és naptárhatással igazított adatok alapján.

Forrás: MNB kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés (2020. október)

Az Ábra 1 azt mutatja, hogy a járvány hatására a hazai gazdaság 5,8%-kal esett vissza 2020 első felében, ami megegyezik a visegrádi országok átlagával. A vírus megfékezése miatt bevezetett korlátozások gazdasági hatása a második félévben érvényesült hazánkban, ami 14%-os GDP csökkenést eredményezett. Az unió többi tagállamához viszonyítva az ipar és az építőipar teljesített gyengébben, azonban a szolgáltatások szűkülése az átlagnak megfelelő volt. Ez tehát azt mutatja, hogy az elkövetkező években Magyarországon ingatlanpiaci dekonjunktúrával számolhatunk. Ebben az esetben a GDP csökkenése katalizálja az ingatlanpiac csökkenését is, ami abból adódik, hogy az ingatlanpiac leköveti a GDP mozgását.

Összességében kijelenthetjük, hogy az átmeneti gazdasággal rendelkező országok esetében az adott ország gazdasági teljesítménye és az ingatlanpiac változása között egy erős kölcsönhatás van. Az ingatlanpiac leköveti a gazdaságban létrejövő változásokat, ez az egyirányú mozgás pedig jelen van a konjunktúra és a dekonjunktúra idején is. Jelenleg a járvány hatására egy gazdasági visszaesés figyelhető meg hazánkban és természetesen a világ számos más országában is. A magyar GDP visszaesése miatt arra számíthatunk, hogy a hazai ingatlanpiacon is lesz egy visszaesés. Ahhoz, hogy jobban megértsük az ingatlanpiac működését a következő fejezetben kiemeltünk pár magyar sajátosságot.

6. A hazai ingatlanpiac helyzete

Mind a szakirodalomban, mind a gyakorlatban számos csoportosítási lehetőség létezik az ingatlanokat illetően, egyik lehetséges felosztás a funkció szerinti besorolás. Funkció szerinti besorolás esetén az alábbi ingatlantípusokat különböztethetjük meg: lakóházak; gyárak, üzemek; a szolgáltató szektor ingatlanjai; középületek - a szociális szolgáltatások ellátása -, egyéb (speciális) épületek (*Rostás, 1997*). Dolgozatunkban, az irodapiacra helyezve a hangsúlyt, elsősorban a szolgáltatásszektor ingatlanjait helyeztük fókuszba, ugyanakkor az elemzésben említést fog kapni, hogy felmerül a jövőben lakások kialakítása a jelenlegi irodaprojektek berkein belül.

A 2008-as válság új fejezetet nyitott a magyar ingatlanpiacon. 2011-ig stagnálás jellemezte az építőipart, majd fokozatos felfutásnak indult, amit a nagyfokú építési kedv alapozott meg (*MNB, 2014*). Ezt a fokozatosan erősödő piaci keresletet olyan változások erősítették, mint például az TAO-csökkentés, és a magyarországi ingatlanok fejlesztésébe érkező külföldi tőke Nyugat-Európából és az Európai Unión kívül országokból egyaránt (*Pénzcentrum, 2020*). A Közép-Kelet-Európai irodapiacon fokozott igény jelentkezett annak következtében, hogy a pénzügyi szektorból számos cég Magyarországon létesített irodát, elsősorban Budapesten, köszönhetően az olcsó, képzett munkaerőnek és a kedvező adókörnyezetnek (*Muraközy, 2017*). Az ingatlanfejlesztők az igények tükrében keresik a potenciális gócpontokat az irodaházak számára, így válhatott például a Váci úti irodaövezet prominens lokációvá annak ellenére, hogy néhány évtizedes távlatban egy másodlagos célpontnak tekintették (*Bucsky, 2020*).

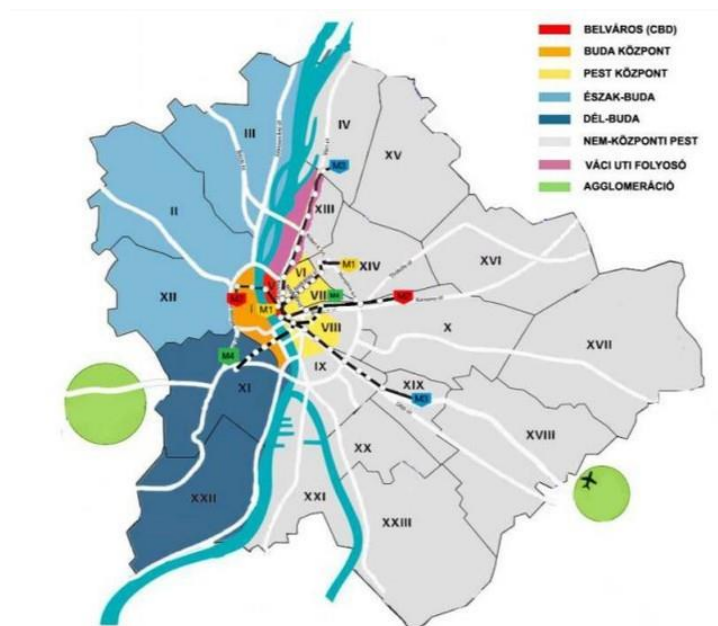
Összességében megállapítható, hogy Magyarországon 2011-től kezdődően fokozatos felfutás figyelhető meg a hazai ingatlanpiacon, ami húzóágazattá tette a szektor, mind a gazdaság élénkítésében, mind széles rétegek visszaintegrálását a munkaerőpiacra (*Járdi, 2021*). A következő fejezetben a magyarországi irodapiacra helyezük a hangsúlyt, fókuszba helyezve a budapesti irodák helyzetét.

7. A hazai irodapiac alakulása

7.1. Piaci áttekintés

A magyarországi ingatlanpiacon az elmúlt időszak meghatározó faktorai voltak a budapesti irodaházfejlesztő beruházások, ebből a trendből azonban a legtöbb város kimaradt, a legutolsó időszakig csak Budapest vonzáskörzetére néhány vidéki megyeszékhelyre koncentráltak a beruházások (*Népszava, 2019*). Ezen folyamat legfőbb oka, hogy a Magyarországra érkező cégek a fővárosra fókuszáltak irodakihelyezés szempontjából, az elmúlt egy-két évben azonban érzékelhetően megjelent az igény a megyeszékhelyek munkaerejének becsatornázása, például a “shared service center”-ek működtetésébe, így a jövőben várhatók irodanyitások számos vidéki lokáción (*VG, 2020*). Megkezdődött azonban a már budapesti irodaközponttal rendelkező cégek terjeszkedése is más lokális központokba, friss példa az EY pénzügyi vállalat 2021 március 29-ei bejelentése, miszerint az anyavállalat magyarországi harmadik irodáját Pécsen nyitja meg (*EY.com, 2021*). Mindezen túl az SSC és a BPO szektor továbbra is aktív terjeszkedés tekintetében, és a szektor számos cégét várják még Magyarországra irodát nyitni (*Szántó, 2021*). Bár jelenleg is számos nagy irodaprojekt fejlesztése zajlik a fővárosban, 2019-től érzékelhető a beruházási kedv megtorpanása, elsősorban az üresedési ráta emelkedésében, ami 2019-ig fokozatos csökkenéstagnálást mutatott (*BRF, 2020*).

Ábra 2
Irodai alpiacok Budapesten



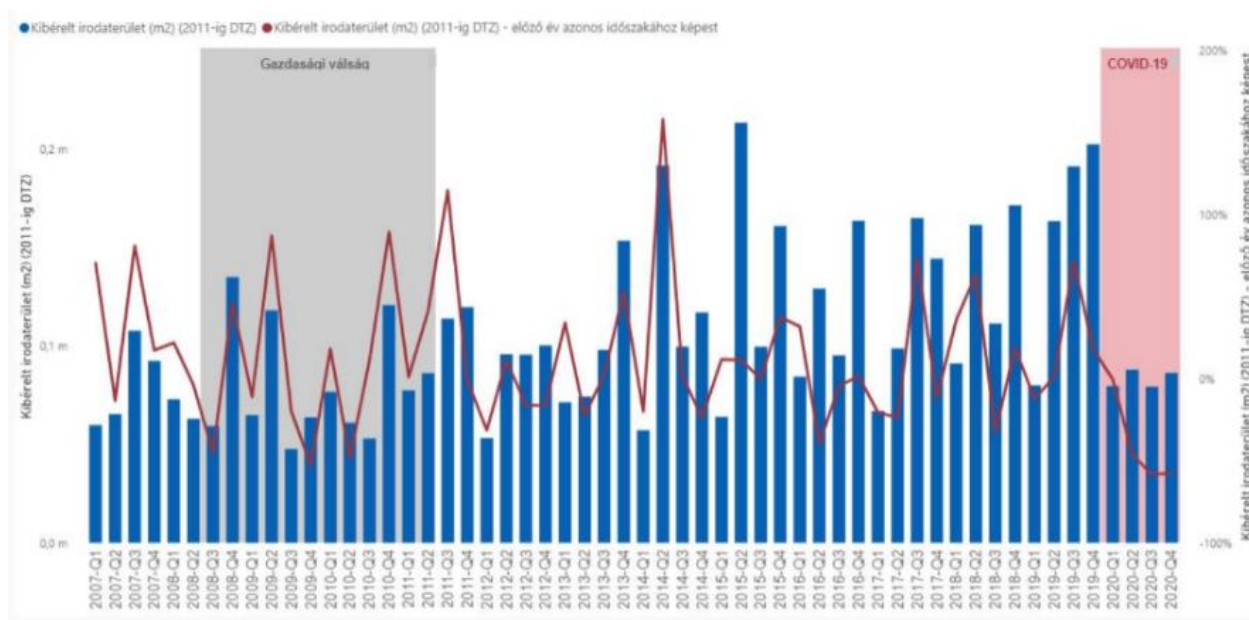
Forrás: BRF in Portfolio.hu (2017)

A megkülönböztetett budapesti alpiacok közül méretét tekintve kitűnik Dél-Buda, illetve Észak-Buda. Ezen két, jelentős kiterjedésű alpiac egymástól szegmentált irodatömböket is magában foglal, átlagos vélekedés azonban, hogy ajánlott a városközpont vonzáskörzetében lokációt választani. Budapesten összesen 8 alpiacot különböztethetünk meg (Ábra 2). Alapvetően azt mondhatjuk, hogy a főútvonalakhoz és metróvonalakhoz kapcsolódó helyszínek számítanak a legjobb lokációnak és egyes előrejelzések szerint ezek továbbra is erősödni fognak. A legnagyobb alpiac a 3-as metró vonalán fekvő Váci-úti folyosó, melyhez az összes irodaállomány több, mint 27%-a tartozik, és 2019-ben például a szerződések 40 %-a ezen lokációhoz kötött (Szántó, 2021). A második legnagyobb pedig a 4-6-os villamos mentén elhelyezkedő Pesti Központ (Futó, 2020).

„2020-ban több irodaház átadása is megtörtént, többek között a BudaPart Gate (18.160 m²), a Budapest One (27.400 m²), az Agora Tower (34 500 m²), a Váci Greens F (25.050 m²), az Agora Hub (34 500 m²), a Nordic Light Trio (13.285 m²). A Nem-Központi Pest alpiacon pedig elkészült az Arena Business Campus első fázisa (20.400 m²) és elkészült a Gizella Loft felújítása (8500 m²)” (Futó, 2020). Jelenleg a legmagasabb irodabérleti díjak Budapesten a belvárosban koncentrálódnak, ezen belül is az V. kerület, mint alpiac rendelkezik a legmagasabb bérleti díjakkal

(Portfolio, 2020d). A keresleti oldalon a 2020-as pandémia drámaian csökkentette az irodabérleti igényt, ami a piac valamennyi szereplőjét mind a rövid, mind a hosszútávú stratégia újragondolására kényszeríti (Ábra 3).

Ábra 3
Kibérelt irodaterület alakulása Magyarországon (m²)



Forrás: OTP Elemzési központ (saját szerkesztés alapján)

Az elmúlt évek felfutását irodabérleti igények terén szemmel látható ciklikusság jellemezte, melynek viselkedése további elemzés tárgyául szolgálhat. A pandémia okozta keresletviisszaesés a magyar irodapiac egészét, de legfőképpen Budapestet sújtotta a kiterjedt szolgáltatószeaktor miatt. Az irodapiacot bizonyos kategorizálás jellemzi (a közvélemény számára legismertebbek az A+, A és B kategóriás irodák), amit a lokáció, építési év és a felszereltség mellett számos tényező befolyásol (NHP, 2021). Jelenleg a budapesti irodák 70 százaléka több, mint 10 éves, a munkaerő megtartása érdekében pedig a következő években nagy hangsúlyt kaphat az irodák modernizálása, a már meglévő központok korszerűsítése (Szántó, 2021). Fontos megjegyezni, hogy ezeket az irodákat mind a pandémia okozta új környezet, mind az általános piaci trendek másképp érinti, melynek jövőbeli feltételezett alakulását elemzésünkben kívánjuk részletezni.

5.2. Makrogazdasági várakozások

A makrogazdasági változásokon nyugvó feltételezéseket a budapesti irodapiac alakulásáról Borbély Gábor, a CBRE üzletfejlesztési-, és elemzési igazgatójával készített interjúnk alapján tekintettük át.

Amennyiben a 2008-as gazdasági világválsággal szeretnénk összehasonlítani a mai helyzetet, akkor azt mondhatjuk, hogy akkoriban 2007 volt a csúcs éve a piacnak, 2009 pedig már egy recessziós év volt. Most pedig azt látjuk, hogy 2019 volt a csúcs éve a piacnak és a válság 2020 második negyedétől már érezhető. Azt viszont nem tudjuk még megmondani, hogy mikor fog újra fellendülni a piac, azonban azt már tudjuk, hogy ez nem fog egy olyan mértékű visszaesést okozni, mint a gazdasági világválság, valamint a piaci korrekció is hamarabb fog megtörténni. Ezt négy szálon tudjuk visszavezetni, amelyhez meg kell vizsgálni az akkori és a jelenlegi a hozamkülönbséget, a kereslet változását, a bérleti szintek változását, valamint a kínálat szintjének a változását is (*Borbély, 2021*).

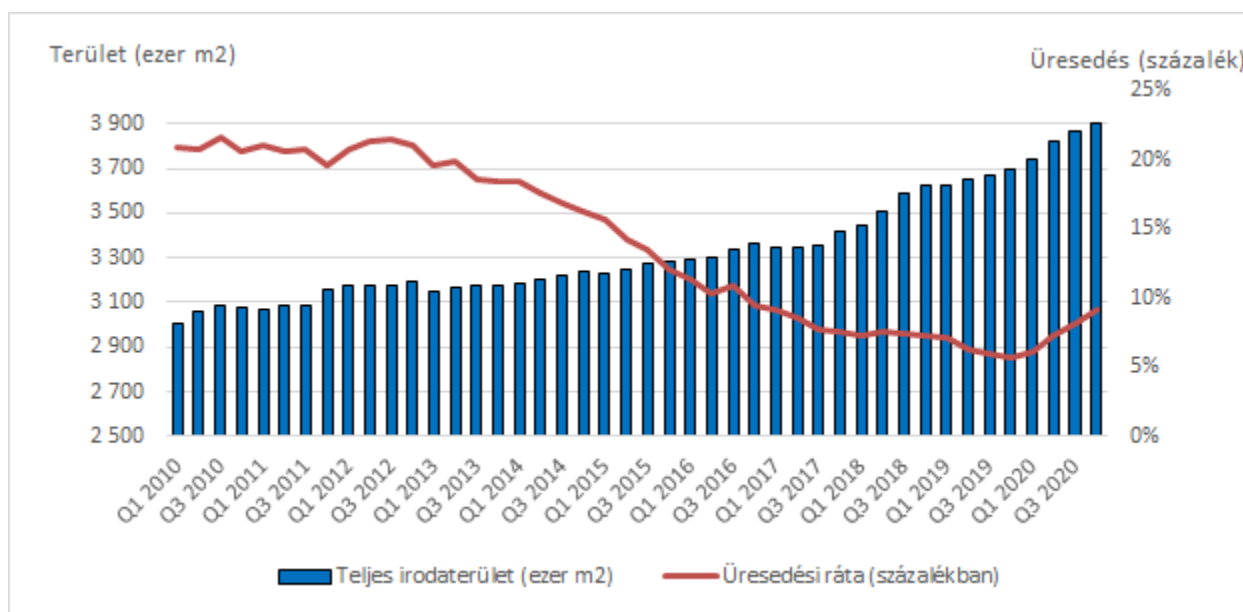
A hozamszint változás nem megkerülhető, ezen belül azt vizsgáljuk, hogy mekkora volt akkoriban az ingatlanfejlesztés hozamkülönbsége az állampapírokhoz képest, és ez most milyen mértékű. 2007-ben iszonyatosan feszes volt a piac, nagyon közel volt az ingatlanok-, és a kockázatmentes államkötvények hozama. Ez azt jelenti, hogyha bármilyen árváltozás történt a piacon, akkor az rögtön meglátszott az ingatlanárakban is. Jelenleg ilyen azért nem fordulhat elő, az ingatlanbefektetéstől elvárt hozamok 5,5-6%-nál indulnak, nagyságrendileg hasonlóan alacsonyan voltak a hozamok a 2007-es ingatlanboom csúcsán is - ugyanakkor a kockázatmentes (értsd állampapír) hozam összehasonlíthatatlanul alacsonyabb most, mint akkor volt. Az alacsony kamatkörnyezet révén most az ingatlanfinanszírozás is olcsóbb, az ingatlanok nem túlf finanszírozottak, és erős a cégek pénzeszköz-pozíciója. Ez az egész változásnak a monetáris fundamentumaként szolgál, ami arra enged következtetni, hogy bármilyen finanszírozási változás esetén nem lesz akkora kockázatnak kitéve az ingatlanpiac, mint 2008-ban, ugyanis, ha a finanszírozási oldal változik, annak nem lesz közvetlen kihatása az ingatlanok áraira, ezáltal az ingatlanpiac jelenleg sokkal szilárdabb lábakon áll, mint 2008-ban (*Borbély, 2021*).

A kereslet alakulásában is megfigyelhető egy nagy különbség a két válság között. A gazdasági világválság során egy gazdasági zsugorodás következett be 2009-ben. Egyre kevesebben béreltek irodát, illetve egyre kisebb területeket béreltek, ami hosszú távon egy negatív spirált okozott a piacon. Most azt látjuk, hogy igaz, hogy beszakadt a piac, de nem ez volt az oka, hanem

maga a koronavírus. A járvány miatt nem tudtak bemenni az emberek az irodákba és ez nem azért történt, mert a vállalat nem lett volna képes kifizetni az iroda költségeit. A jelenlegi beszakadás egy sokkal hirtelenebb, mélyebb és drasztikusabb visszaesés volt, de azt fontos kiemelni, hogy ez nem finanszírozási okokból történt. Ezért arra lehet következtetni, hogy ezt a cégek át tudják vészelni. Tény, hogy a jelenlegi visszaesés sokkal drasztikusabbnak tűnik, ugyanakkor kijelenthetjük, hogy hosszú távon nem viseli meg annyira a vállalatokat, mint a 2008-as gazdasági világválság (4. ábra) (Borbély, 2021).

Ábra 4

A budapesti irodák összterülete és az üresedési ráta alakulása



Forrás: CBRE Magyarország, 2021 (saját szerkesztés alapján)

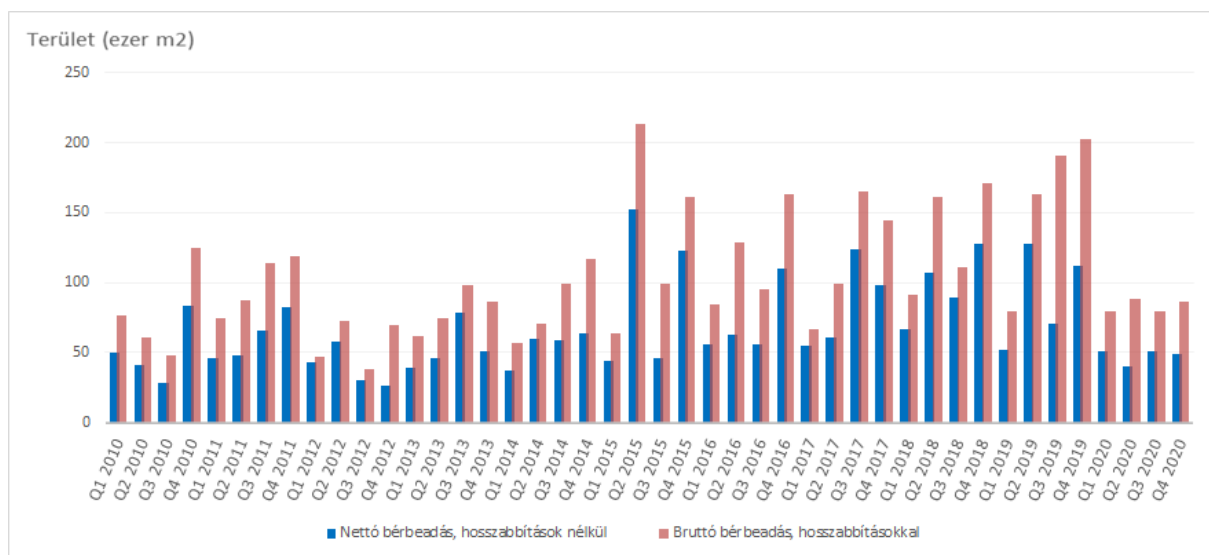
Az üresedési ráta 2008-as 20-25 százalék közötti értéke a piac szereplői számára a mai napig emlékezetes. A piaci szereplők többsége szerint az enyhe emelkedés után a kihasználatlanság ismét csökkenő tendenciát fog mutatni, egyesek azonban a növekvő kínálat miatt ismét növekvő üresedési rátákat prognosztizálnak (Borbély, 2021).

Valamint azt is érdemes kiemelni, hogy most egy teljesen más dinamikából indult a piaci visszaesés. A fejlesztési volumen sokkal erősebb volt az előző válságban - az akkori kisebb piacmérethez képest. Most is erős a kínálati oldal, de nem érződik olyan túlfejlesztés, mint 2009-10-ben. Az irodabérleti díj nem rugalmas és jelenleg van egy úgynevezett „sit and wait” időszak,

ami azt jelenti, hogy a bérlők nem fognak azon gondolkodni, hogy bérelnék-e egy új vagy szebb irodát (Ábra 5). Most nem gazdasági logika alapján hoznak döntéseket, hanem kifejezetten a túlélés céljából (Borbély, 2021).

Ábra 5

A budapesti irodaterületek bérletiszerződéseinek alakulása

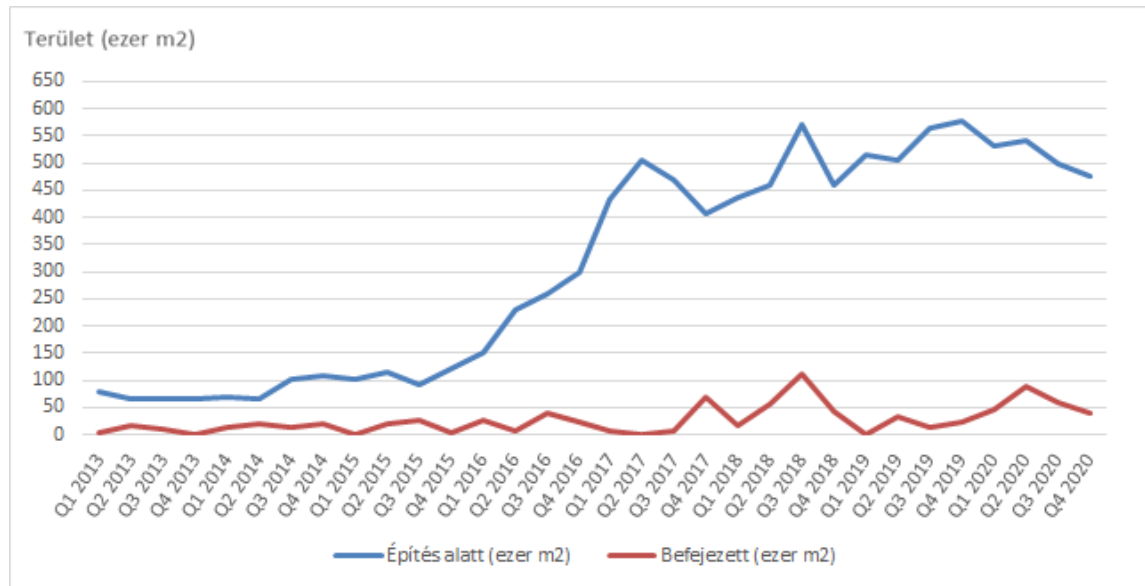


Forrás: CBRE Magyarország, 2021 (saját szerkesztés alapján)

A bérleti szerződéseket illetően fellépett az állam is a szerződésbontási feltételek korlátozása ügyében, hogy csökkentse a piaci bizonytalanságot, ugyanakkor a szerződések száma jelentősen csökkent, a hosszabbított és a hosszabbítás nélküli szerződések egymáshoz viszonyított aránya azonban döntően nem változott (Borbély, 2021).

Végül, de nem utolsó sorban a kínálati szintet is meg kell vizsgálni (Ábra 6). A kínálat szintje a gazdasági világválság során nagyon mélyre esett vissza a kívülről jövő hatások miatt, ekkor nem sikerült a V alakú korrekció, mert egy recesszió volt megfigyelhető több emelkedéssel és visszazuhanással, tehát csak egy W alakban tudott korrigálni a piac. Jelenleg azt mondhatjuk, hogy a kínálat nem esett vissza olyan drasztikusan és hosszú távon egy elnyújtott V alakú korrekciót várhatunk, a piaci szereplők egy komoly visszapatтанásra számítanak (Borbély, 2021).

Ábra 6
Budapesti ingatlanfejlesztési projektek (ezer m²-ben)



Forrás: CBRE Magyarország, 2021 (saját szerkesztés alapján)

Az ingatlan fejlesztési projektek lebonyolítása körülbelül másfél-két évre tehető, a pandémia már érezte hatását a meglévő projektek esetében is - számos ingatlanfejlesztési beruházás legalább ideiglenesen felfüggesztésre került -, ugyanakkor már asztalon lévő projektek esetében is újra kell gondolni a jövedelmezőséget, és az előszerződések garanciális értékét (Borbély, 2021).

Összességében négy fő szempontot kell megvizsgálni ahhoz, hogy kijelenthessük azt, hogy a jelenlegi piaci visszaesést hosszú távon sokkal gyorsabban fogja korrigálni a piac, mint azt a 2008-as gazdasági világválság során tapasztalhattuk. Ehhez össze kell hasonlítani a korábbi és a mostani állampapírok és az ingatlanárak közötti hozamváltozást, a kereslet változását, a bérleti szintek változását, valamint a kínálat szintjének alakulását.

Makrogazdasági szempontokat figyelembe véve arra a következtetésre juthatunk, hogy a jelen helyzet viszontagságai a budapesti irodapiacon csupán átmeneti nehézségek, a kereslet és a kínálat belátható időn belül ismét egymásra fog találni. Piaci szereplőkkel készített interjúink elemzéséből kitűnik, hogy az átfogó várakozások az előző mondat kijelentéseivel közel azonosak, ugyanakkor tanulságokat kell leszűrni, és néhányan hosszútávú nehézségeket is vizionálnak.

8. Elemzés

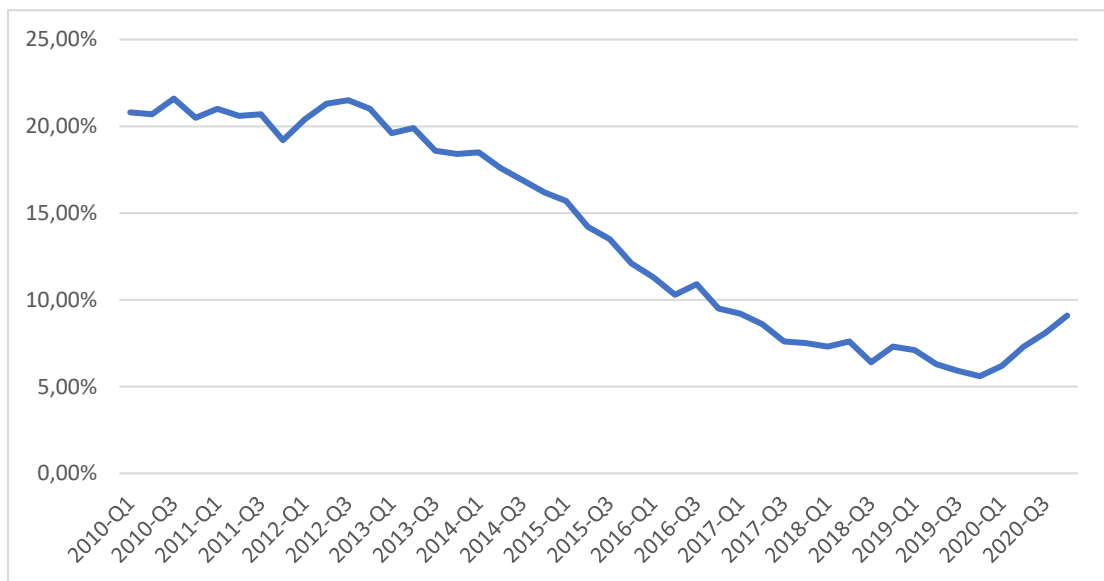
A következő pontokban a budapesti ingatlanpiaccal kapcsolatos várakozásokat kívánjuk bemutatni, szakértői véleményeket elemezve. Elsőként a pandémia legnagyobb nyertesét home office-jelenséget mutatjuk be, ezt követően a hagyományos iroda várható megújulását részletezzük, végezetül alternatív irodamegoldásokat járunk körbe, melyek a jövőben befolyásolhatják a piac alakulását.

8.1. Kilátások a bérbeadói oldalon

Az üresedési ráta az egyik legismertebb, és legközérthetőbb mutatószám az irodapiac alakulását illetően, megmutatja, az irodák mekkora hányada áll jelenleg bérleti szerződés nélkül (Vg.hu, 2021). Az elmúlt éveket az üresedési ráta folyamatos csökkenése jellemezte, ez a pandémiával megtorpant, és 2020-ban ismét növekedett (Ábra 7).

Ábra 7

A budapesti irodapiac üresedési rátájának alakulása (%)



Forrás: OTP Elemzési Központ, 2021 (saját szerkesztés alapján)

Az üresedési ráta az magyarországi építőipar 2011-ben kezdődő felfutása óta stabilan csökkent, és bár számos irodaközpont épült azóta Budapesten is, csak a 2020-as járványhelyzet tudta megtorpanítani ezt a fajta hatékonyságot. A szakértői vélemények az üresedési ráta alakulásáról széles spektrumot fednek le, a többség azonban bizakodó a jövőt illetően.

Az üresedési ráta alakulásáról az elkövetkező 5 év távlatában eltérőek a vélemények, azonban általánosságban pozitívak a várakozások (*Kibédi Varga, 2021*). Viszonyítási alap a 2008-as válság, amikor a kihasználatlanság 20 százalékra rúgott, jelenleg azonban csak a legpesszimistább várakozások vízionálnak 15-20 százalékos kihasználatlanságot 2021-re (*Tardos, 2021*). Az üresedési ráta normalizálódásának egyik potenciális oka, hogy a pandémia elsősorban egy szociális válságot okozott, a szolgáltató szektor jelentős része gazdaságilag stabil maradt (*Furulyás, 2021*). Makrogazdasági szempontból az infláció érzékenyen érintheti a piaci szereplőket, ugyanis a jelenleg a megszokott évi 1-2 százalék bérleti díj-emelés nem ellensúlyozná a pénz értéktelenedését, így okozva feszültséget a bérlők és bérbeadók között (*Furulyás, 2021*).

Meg kell azonban jegyezni, hogy az elmúlt néhány évben már nem indultak nagy volumenű ingatlanfejlesztések Budapesten spekulatív módon, a jelenlegi beruházásokra a bankok 30 százalék önerő, és előszerződés mellett nyújtottak hitelt (*Tőreki, 2021*). Kérdés, hogy a 2022-ig lezajló fejlesztések után az A-, és B kategóriájú irodák üresedési rátája mennyiben fog egymástól eltérni (*Kohári, 2021*). Befektetéseket vizsgálva merül fel, hogy a rendszerint 1,5-2 éves megvalósítással zajló projektek hogyan tudnak reagálni a jelenleg bizonytalan piaci kondíciókra (*Tardos, 2021*). Az irodapiaci kereslet a 2020-as évben 60 százalékkal esett vissza, ami úgyszintén óvatosságra sarkalja a piaci szereplőket (*Klementz, 2021*).

Az elmúlt éveket az euró erősödése jellemezte a forinttal szemben, és mivel az építőanyagok árának többsége euróban van meghatározva, így az építési költségek megtérülése végett a bérbeadók nem fognak tudni jelentősen engedni a bérleti díjakból (*Szántó, 2021*). Összességében megállapítható azonban, hogy az irodapiaci szereplői 5 éves távlatban üresedési ráta tekintetében a pandémia előtti 5,6 százalék környékére várják az üresedési ráta alakulását (*Banai, 2021*). Érdemes azonban, hogy Közép-Kelet-Európai viszonylatban a magyarországi üresedési ráta a régió számos országánál alacsonyabb (*Szántó, 2021*).

8.2. A home office

A home office kifejezés az otthoni munkavégzést takarja. Ez a munkavégzési forma a járvány alatt terjedt el igazán, hiszen a vállalatok rákényszerültek az otthonról történő munkavégzés bevezetésére. A vélemények megoszlanak a távoli munkavégzés hatékonyságáról, hosszú távú alkalmazásáról, azonban elmondható, hogy a cégek többsége engedékenyebbé vált és nyitott az otthonról történő munkavégzés irányába (*Domonkos, 2020*).

8.2.1. Elterjedése, alkalmazási területei

A rugalmas munkavégzés nemzetközi népszerűségét erősen felgyorsították a tavaly tavaszi lezárások. A járvány kirobbanásával emberek millióinak kellett átállniuk az otthoni munkavégzésre szinte egyik napról a másikra. Így 2020-ban elsősorban az otthoni munkavégzésen volt a hangsúly, ezzel együtt pedig az otthoni munkakörnyezet megfelelő kialakításáé volt a fő szempont. Ez magával hozta az új szoftverek használatának elsajátítását, a videókonferenciákat és az online eseményeket, ezáltal pedig a cégek kultúra átalakulását is. A vakcina megjelenésével azonban egyre inkább kezd kiszorulni a listavezető helyről, hiszen az emberek majd most kezdenek visszatérni a „kényszer home office-ból” az irodákba (*Futó, 2020*).

Egy amerikai tanulmányban a lezárások előtti és utáni állapotokat hasonlítottak össze, melyben azt vizsgálták, hogy a pandémia egyes szakaszaiban mely iparágakban és munkakörökben dolgoztak nagyobb arányban otthonról a munkavállalók és a távmunka lehetőségének mi volt a feltétele. 2020 februárjában még az látszott, hogy azokban az iparágakban dolgoztak nagyobb arányban home office-ból, ahol ezt az adott munkakör, valamint a vállalati infrastruktúra könnyen lehetővé tette. Az olyan munkahelyeken jellemzően kisebb arányban dolgoztak otthonról, ahol a munkavállalók közötti koordináció szerepe kiemelten fontos volt. A májusi adatok alapján már inkább az látszódott, hogy a technológiai tényező nagyon erős volt, ezzel együtt a koordináció és az otthoni munkavégzés közti kapcsolat teljesen szétesett. Tehát olyan munkahelyeken is elkezdtek alkalmazni a home office-t, ahol ennek nem voltak adottak a feltételei (*Juhász et. al., 2020*).

Fetter Valéria vállalati HR tanácsadó véleménye szerint elképzelhető, hogy sokan a poszt-pandémiás időszakban is nyitottak lesznek a home office-ra és felismerik, hogy bizonyos munkaköröket, feladattípusokat sokkal hatékonyabban lehet otthoni körülmények között végezni. Ilyen területek közé tartozik például a pénzügy, számvitel, IT, marketing és a HR is. Azonban az

állami cégeknél és konzervatívabb módon működő munkahelyeken biztos, hogy vissza fognak térni a munkahelyi környezetbe (Bódogh, 2020).

8.2.2. Nemzetközi és hazai tapasztalatok

Az elmúlt évtizedben számos iparágban, munkakörben nem volt jellemző az otthoni munkavégzés, melynek elsődleges oka a munkáltatói oldalról jelentkező bizalmatlanság, valamint a távolról történő munkavállalói kontrollgyakorlás sikerességével kapcsolatos kételyek felmerülése volt (Szabó, 2020). A rendszeresen otthonról dolgozó 15-64 év közötti munkavállalók uniós átlaga 2019-ben 5,3% volt. Ez az arányszám hazánkban még elenyészőbb, csupán 1,2%-volt. Ugyanebben az évben azok a céges eszközök, amelyek lehetővé tették volna az otthonról történő munkavégzést sokkal nagyobb arányban voltak jelen. Az ilyen eszközökkel rendelkező cégek arányának az uniós átlaga 28%-volt, melytől Magyarország sem volt elmaradva a maga 24%-ával. Összességében elmondható, hogy az otthonról történő munkavégzés sokkal nagyobb arányban volt adott, mint amennyire a munkáltatók ezt ténylegesen kihasználták (Szabó, 2020).

A pandémia jelentős változást hozott az otthoni foglalkoztatás terén is, melyet a KSH kutatása is alátámaszt. A kutatás során 508 hazai szervezetet kérdeztek meg az 1. és 2. hullám tapasztalatairól (Poór et. al., 2020a). A pandémia első fázisához kapcsolódva a felmérésből kiderült, hogy a harmadik legnagyobb kihívást a home office bevezetése jelentette a cégek számára a hatékony belső kommunikáció és kapcsolattartás, valamint a létszámgazdálkodás, a munkaerő megtartása/biztosítása után. A második hullámban a motiváció és az elkötelezettség fenntartása vette át a 3. legnagyobb kihívást okozó tényező szerepét, így a home office a negyedik helyre csúszott vissza (Poór et. al., 2020b). Az első fázisban az otthoni munkavégzés engedélyezése nagy mértékben 81%-ban volt jellemző a vizsgált vállalatoknál (Poór et. al., 2020a). A második vizsgált fázisban augusztus és november között kis mértékben visszaesett, 74%-ra, ami nagy valószínűséggel annak köszönhető, hogy ebben az időszakban feloldottak számos korlátozást, így sok cég ragaszkodott ahhoz, hogy a munkavállalók az irodából végezzék a munkájukat (Poór et. al., 2020b).

Várhatóan nőni fog a home office-ban dolgozók aránya, ami a cégek irodaterületének csökkenéséhez fog hozzájárulni, azonban ezt egyelőre nem lehet előre megbecsülni. Ezzel párhuzamosan az irodaterületek növekedésére is van esély, hiszen a munkavállalók biztonságának előtérbe kerülésével, a távolságtartás miatt elméletben ellensúlyozni lehet az távmunka okozta

csökkenést. Az üresedési ráta rövid távon biztosan tovább fog emelkedni. Egyes becslések szerint 2022-ig akár 200.000 m² kihasználatlan irodaterület is megjelenhet a hazai piacon, ezáltal pedig az üresedési ráta elérheti a 15%-ot. Azonban ez a 15%-os üresedés sem okoz komoly gondot, elég csak belegondolni, hogy a 2008-as válság alatt ennek majdnem duplája volt az üresedés (*Futó, 2020*). Több cég vizsgálja, miként tudná feleslegessé váló irodaterületeit albérletként kiadni, azonban az ilyesfajta leválasztásoknak komplex törvény szerinti előírásai és adatbiztonsági kérdései vannak, ezért ez várhatóan még egy elhúzódó folyamat lesz (*Szántó, 2021*).

8.2.3. A home office munkavállalói szemszögből

Sokan pozitívan élték meg az otthoni munkavégzést, hiszen a járvány előtt ez csak kevesek számára volt elérhető. Ez a fajta munkavégzés számos hétköznapi kényelmetlenségtől szabadította meg az embereket, beleértve reggeli korán keléseket, és a hosszas várakozásokat a dugóban. Nem is csoda, hogy sokak a járvány után is ragaszkodnának az otthoni munkavégzéshez (*Futó, 2020*). Azonban kutatások kimutatták, hogy a home office-ban töltött idő egészséges aránya maximum heti 2-3 nap. Amennyiben az otthon töltött idő meghaladja ezt a számot, az káros hatással lehet az egyén dolgozói elköteleződésére és mentális egészségére, a kollégákkal való kapcsolatokra, ezáltal pedig a cégek kultúrára is (*Szántó, 2021*). A Futureal Csoport társalapító-tulajdonosa, Futó Gábor szerint az új generációk változó igényei is egyre erőteljesebben hatnak a piacra, mert egyre több fiatal munkavállaló csak úgy szerződik, ha hetente pár napot otthonról dolgozhat (*Portfolio.hu, 2020b*).

Az eddigi kutatások azt mutatják, hogy a digitálisan legaktívabb és agilisabb Y generáció számára az otthoni munkavégzés mellett továbbra is ugyanolyan fontos a szerepet képvisel az iroda megléte, s ennek minősége az ottani munkát támogató infrastruktúra, valamint a társas kapcsolatok kiépítése. A generáció számára különösen fontos, az egyes irodaterületek tevékenységek és funkciók szerinti optimális elosztása, ezen belül kiemelt szerepet kapnak az irodán belüli elválasztott részek, kisebb helyiségek, ahol el tudják intézni akár a magánbeszélgetéseiket vagy be tudnak ülni a laptopjukkal elmélyült munkát végezni (*Portfolio, 2020c*).

Egy nemrégiben publikált kutatás szintén a home office munkavállalói tapasztalatait elemezte ki. A felmérés során összesen 3630 embert kérdeztek meg. A nemek szerinti eloszlás közel azonos arányban oszlott meg, a kitöltők 57%-a férfi és 42%-a nő volt. Összesen 5 korcsoportot vizsgáltak. A legnagyobb arányt a 41-55 év, valamint a 25-40 év közötti válaszadók

adták, tehát többségében az X generáció képviseltette magát. A kutatásból többek között az is kiderül, hogy a válaszadók közül a munkavállalók többsége, 56%-a úgy gondolja, hogy már soha többé nem fogunk visszatérni a pandémia előtti időszakhoz, tehát sokkal több időt töltünk majd home office-ban a jövőben is. A vezetők ennél sokkal nagyobb százaléka, 70%-a gondolja úgy, hogy ezentúl sokkal többet fogunk otthonról dolgozni. A munkavállalók több, mint 80%-a egyetért azzal az állítással, hogy a jövőben Magyarországon egyes meghatározott területeken alapvető munkavállalói jog legyen a home office. Ezzel az állítással a senior beosztottak is egyetértenek, azonban a felsővezetők csak 68%-a támogatná a munkavállalói jogként történő rögzítését (Gosztola et al., 2020).

A home office magával hozta a munka és magánélet között fennálló egyensúly felborulását. Ezzel kapcsolatban a jövőben akár olyan pontok is bekerülhetnének a munkaszerződésbe, amelyek segítik újra megtalálni az egyensúlyt az otthoni munkavégzés alatt is. A válaszadók, 74%-a kíváncsiaknak tartja, hogy az erre vonatkozó irányelvek a későbbiekben bekerüljenek a munkaszerződésbe. Ez az arányszám közel azonos a munkavállalók és a vezetői pozícióban lévők esetében is. Jelenleg a home office kizárólag a munkaadó és a munkavállaló között létrejövő együttes megállapodáson alapulhat, melyben a munkáltató felé feltételként szerepel, hogy a munkavállaló részére biztosítania kell a tipikus munkaviszonyhoz való visszatérés lehetőségét. Arra a kérdésre, hogy hajlandóak lennének-e elfogadni, hogy mostantól csak és kizárólag otthonról dolgozzanak a válaszadók véleménye nagyon megosztó, mert csak a válaszadók felének nem jelentene problémát, a másik felének azonban ez problémát okozna. Itt azonban megfigyelhető egy érdekes eltérés a korcsoportok között. Megfigyelhető, hogy minél idősebb valaki, annál kevésbé tudja elképzelni, hogy kizárólag home office-ból dolgozzon (Gosztola et al., 2020).

A munkahelyi közösséggel fontosságával kapcsolatban arra a kérdésre keresték a választ, hogy ha a jövőben nagyrészt otthonról fogunk dolgozni, akkor ebben az esetben milyen gyakran lesz szükség csapatépítő és szabadidős tevékenységekre. Itt szintén érdemes külön kezelni az egyes korcsoportokat. Jellemzően az idősebb korcsoportok tagjai, azaz X generáció képviselői és a boomerek igénylik a kollégáikkal való találkozást heti rendszerességgel. Ez a 25 év alattiak csupán 7%-nak lenne fontos. Többségében számukra elegendő lenne a két hetente vagy havi rendszerességgel történő találkozás is. Az otthoni munkavégzés sokak számára új felállást jelentett, egy olyan új munkavégzési formát, ami igen nagy alkalmazkodást igényelt a munkavállalótól és a környezetétől is. A válaszadókat leginkább az információhiány vagy annak lassú áramlása zavarta, valamint az online tér miatt megjelent potyautasok, akik nem segítették elő a munka

előremenetelét, hanem sok esetben még hátráltatták is azt. Érdekes, hogy a 25 év alattiakat sokkal nagyobb mértékben zavarta a magány és ezzel együtt kisebb mértékben az információ hiánya és lassú áramlása, mint az idősebb korcsoportok tagjait (Gosztola et al., 2020).

8.2.4. Az otthoni munkavégzés szakértői és munkaadói szemszögből

Az otthoni munkavállalás a jövőben sokkal erősebb lesz, azonban mindemellett az irodai munkavégzés is fontos marad. „Nem hiszem, hogy a fiatalok, akik karriert szeretnének építeni, kapcsolatokat építeni és fejlődni, azok otthon szeretnének maradni” (Kibédi Varga, 2021). Valószínűleg egy hibrid megoldás lesz elképzelhető a jövőben, amely során az irodai és az otthonról történő munkavégzés rugalmasabbá válik. Rájöttek a cégek, hogy nem szűnik meg a munkavégzés attól, hogy otthonról dolgoznak a kollégák.

Azonban az is megmutatkozott, hogy valamilyen szinten muszáj bejárni az irodába, hiszen vannak olyan vállalati szokások, kulturális elemek, amelyeket távolról nem lehet átadni (Furulyás, 2021). „Én azt gondolom, hogy a home office borzasztó lassan robbant volna be, mert szerintem valószínűleg a cégvezetők között kellett volna egy generációváltás ahhoz, hogy ez trend utat törjön magának. Viszont a járvány által kiderült az, hogy ez teljesen lehetséges, mert alapvetően a munkavállalók szeretik ezt, természetesen bizonyos határok között” (Tardos, 2021). A home office alkalmazása részben kulturális kérdés. Ahol a „munkahelyi kultúra magvait megfelelően el tudják ültetni az emberek fejében” emberek fejében és ahol nem élnek vissza ennek a lehetőségével, ott ez is egy kifejezetten jó megoldás lehet (Szeifert, 2021). Ugyanakkor a home office alkalmazása az interjúk során is kiderült, hogy egy megosztó téma, hiszen vannak szkeptikus vélekedések is. A WING Zrt. projektfejlesztő koordinátora szerint a home office nem fog előretörni, a heti 1-2 nap biztosan megmarad, de a home office hosszútávon történő huzamosabb alkalmazása önmagában nem teszi lehetővé a hatékony munkavégzést. Az is elképzelhető, hogy a home office-ról hosszú távon ki fog derülni, hogy semmilyen szinten nem jó (Gerő, 2021).

8.2.5. A home office jövője

Az előző fejezetek is alátámasztják azt a tényt, hogy az otthoni munkavégzés hosszú távon velünk marad, azonban ez egy-egy vállalatnál sok mindentől függ, beleértve a vállalat tevékenységét, az otthon kialakítható optimális munkakörnyezet lehetőségét, valamint a vállalat célját. Az otthoni munkavégzés továbbra is egy jó megoldást nyújthat a vállalatok

költségsökkentéssel kapcsolatos intézkedéseire. Ez egy jó alternatíva lehet akkor, ha a vállalat szeretne új munkavállalókat toborozni, azonban nem szeretné növelni az bérlet iroda méretét, de akkor is, ha a vállalat csak megtartaná az aktuális dolgozói létszámot a bérelt irodater csökkentése, ezáltal az irodabérleti díj csökkentése mellett. A kényszerűségből kipróbált munkavégzés olyan szervezeteken belül is megoldást jelent, ahol a járvány előtt szkeptikusak voltak a hatékonyságával kapcsolatban (*Slabécsi, 2020*).

A home office feltételeit sok cég már megteremtette a pandémiás időszak alatt, ha ezek a meglévő rendszerek már biztosítják az otthonról történő munkavégzés feltételeit, akkor a későbbiekben már nem kell komolyabb beruházással számolniuk. A kényszerhelyzet számos vállalatot késztetett az optimalizálásra, innovációra, kreatív gondolkodásra, ezáltal ezt egy pozitív hozományként is értelmezhetjük. Valamint sok vezető ezáltal tanult meg bízni a kollégáiban, ami a későbbiekben nagyobb nyitottságot jelenthet a távoli munkavégzés felé. Illetve azon vállalatok is kiemelkedhetnek, akik ezt figyelembe veszik a jövőben mind a toborzás, mind pedig a munkaerő-megtartás terén (*Slabécsi, 2020*).

Az előzőekben egy teljes képet kaphattunk az otthoni munkavégzés érintettjeitől, beleértve a szakértőket, munkaadókat és a munkavállalókat is. Várhatóan a home office szerepe a jövőben még inkább felerősödik, így ez a munkavégzési forma is egyre inkább elfogadottabb lesz a vállalkozások széles körében. Ez azonban jelentős hatással lesz a hagyományos irodák funkcionális és térszerkezeti átalakulására is, melyről a következő fejezetben írunk.

8.3. A hagyományos iroda

A hagyományos irodák alatt elsősorban az A, B és C kategóriás irodaépületeket értjük. Tehát minden az olyan irodatípust, amelyek nem tartoznak az általunk definiált alternatív irodák és munkavégzési helyszínek közé.

8.3.1. Az iroda funkciója

Fontos kiemelni, hogy az irodák funkciója a cégek számára eddig is vállalati kultúránként más-más szerepet töltött be, mely főleg az iparági tevékenység, illetve konzervatív / home office irányába nyitott vezetőség szerint oszlott meg (*Furulyás, 2021*). Az elmúlt egy év tapasztalati

tanulmányaként megállapítható, hogy a home office pszichésen megterhelő, és az alkalmazottak igénylik a munkatársaik társaságát (Gerő, 2021). Míg 2020-as változásokig a munkavállaló oldaláról jelentkezett az igény az otthoni munkavégzés lehetőségére, jelenleg az látszik kirajzolódni, hogy a fiatalok nem választják majd azokat a cégeket, amelyek „otthoni rabszolgamunkára ítélik őket” (Radó, 2021).

Valószínű nőni fog a közösségi terek nagysága irodán belül, ami kompenzálhatja a kevesebb irodában tartózkodó munkatárs miatt felszabaduló területet. Ez a fajta felszabaduló tér a közösségépítésnek és a rekreációnak nyújthat teret, ami elengedhetetlen a lojalitás kialakulásának, máskülönben nem alakul ki céges identitás, és az alkalmazottak bármikor továbbállnak (Furulyás, 2021). *„A járvány miatt az iroda találkozási helyé vált, egy meeting point-tá alakul, nem az elmélyült csendes önálló munkavégzés a szerepe. Mindenki tud otthonról dolgozni, ha bemennek, akkor nem azért mennek be, hogy ott dolgozzanak, hanem azért, hogy egymással találkozzanak”* (Radó, 2021). A három várható trendként a közösségi területek és az újra előkerülő boksztok miatti irodai területnövekedés, a rotációs hetek miatti csökkentett négyzetméter-követelmény, illetve a virtuális irodatermek előretörése várható (Klementz, 2021).

8.3.2. Az iroda belső térszerkezetének átalakulása

Az irodák belső térszerkezetének átalakulásáról már számos különböző feltételezés létezik. Ebben a fejezetben arra keressük a választ, hogy a hazai környezetben vajon mely scenáriók fognak megvalósulni. Az irodák átalakulására több tényező is hatással van. A jövőben várhatóan növekedni fog az otthonról dolgozók aránya, valamint az irodák funkcionális hasznosítása is megváltozni látszik. Mindemellett a technológiai fejlődés magával hozza az egyre modernebb szoftverrobotok alkalmazását, melyek befolyásolhatják a jövőbeli munkavégzés módját és helyét is. A jövőben várhatóan erősödni fog a megosztott asztalos (desk sharing) elrendezés, ami azt jelenti, hogy a munkavállalóknak nincs állandó saját asztala, hanem mindig az aktuális munkájának megfelelően tudja előre lefoglalni azt (Marciniak et. al., 2020).

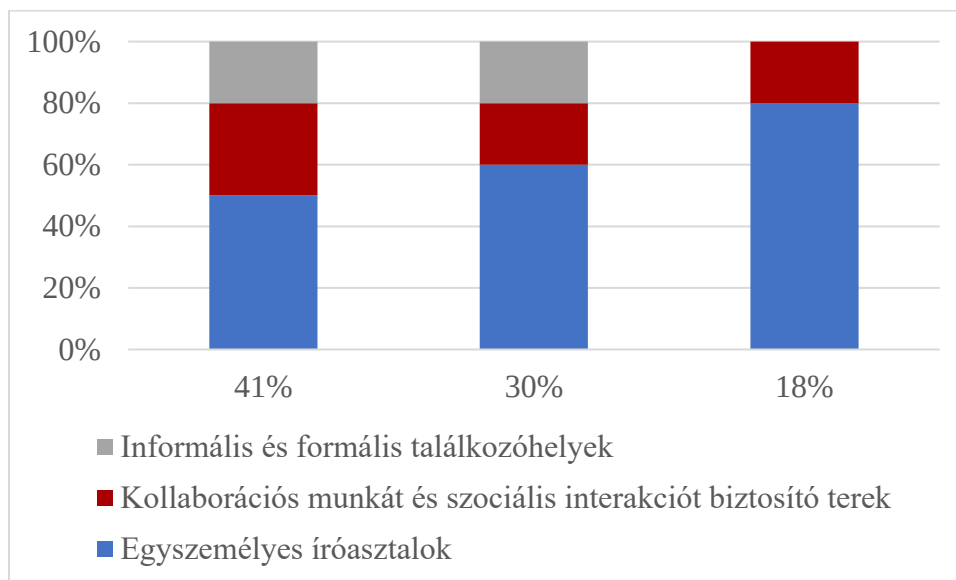
Emellett várhatóan a „hot desk” koncepció is egyre szélesebb körben elterjed majd, ebben az esetben a munkavállalók nem foglalják le előre az asztalokat, hanem mindig az aktuálisan elérhető asztalok közül tudnak választani. A „hot desk” és a „desk sharing” között az a fő különbség, hogy a desk sharing esetén van lehetőség előzetes asztalfoglalásra, a hot desk-nél pedig nincs. Ezekkel az asztalfoglalási rendszereknek az elsődleges célja, hogy visszaszorítsák az irodai

rendetlenséget (clean desk policy) ugyanakkor az is igaz, hogy jelen pandémiás helyzetben ez a rendszer csökkenti a munkavállalók egészségügyi biztonságérzetét (Marciniak et. al., 2020).

A járvány rávilágított a higiénia fontosságára, ami fokozhatja az irodákat üzemeltető (facility management) cégekkel szembeni egészségügyi elvárásokat. A munkavállalói biztonság egyre erőteljesebb szerepet kap az irodák kialakításánál is, mely nem csupán a távolságtartás miatt kialakult egy főre eső tér növelésében jelenik meg, hanem az egyes munkaállomások teljes körű elszigetelésében, valamint az open office tér várható csökkenésében is megjelenik. A szolgáltatóközpontok vezetőinek 64%-a tervezi újragondolni az irodai terek elrendezését és berendezését, ezáltal pedig egy olyan fenntartható irodamodell kialakítására törekszik, ami járvány utáni időszakban is képes szolgálni a vállalat hatékony működését. (Marciniak et. al., 2020).

Ábra 8

Az irodatér kialakításának lehetséges jövőbeli megoszlása a szolgáltatóközpontok válaszainak arányában



Forrás: Marciniak et al., 2020 (saját szerkesztés alapján)

A válaszadók 41%-a szerint az egyszemélyes asztalok 40%-ot, a kollaborációs munkát és szociális interakciót biztosító terek 30%-ot, az informális és formális találkozóhelyek pedig 20%-ot fognak kitenni a jövőbeli irodák belső szerkezetében (Ábra 8). A válaszadók 30%-a szerint ez az arány egy kicsit jobban eltolódik kollaborációs terek rovására, az egyszemélyes asztalok felé. A megkérdezettek 18%-a úgy gondolja, hogy az egyszemélyes íróasztalok fognak dominálni az teljes irodatér legalább 80%-ában. A felmérésben résztvevők 11%-a szerint pedig az előző három

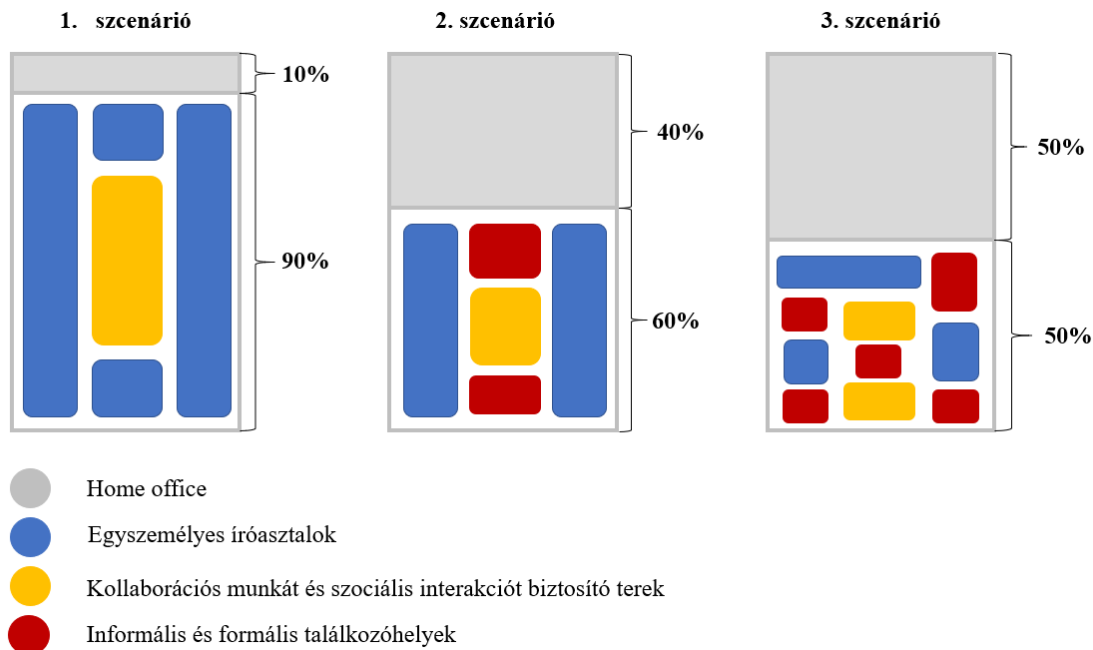
szcenárió nem fedí le a jövőbeli irodák térbeli elosztását, ők más felosztásokra számítanak (Marciniak et al., 2020).

A desk-sharing elkerülhetetlen a jövőre nézve, ez mindenképpen meg fog erősödni az irodákban. Csak azoknak lesz saját asztala az irodán belül, akinek munkájukból adódóan ez elengedhetetlen, például ilyen a recepciós, a pénzügyes és a HR-es munkakör is (Radó, 2021). Ugyanakkor az alkalmazottak irodán belüli helyváltztatása növeli a kollégákkal való interakciót, közvetlenebb légkört teremtve (Szántó, 2021). Munkaadói szempontból költségmegtakarítást jelent viszont, ha azzal is kalkulálunk, hogy a távolságtartás miatt nagyobb lesz az egy főre jutó tér, akkor ez azt jelenti, hogy az iroda bérleti költsége hosszú távon nem fog változni (Banai, 2021). A desk-sharing alkalmazása a versenyszférában fog elterjedni, ahol kiemelt szerepe van a hatékonyságnak, ezzel szemben az állami szférában megmarad az, hogy mindenkinek van saját asztala, mert itt nem elsődleges szempont a hatékonyság (Gerő, 2021). Nem asztalt kell biztosítani az emberek számára, hanem inkább egy zárható szekrényt, ahova a személyes dolgait be tudja tenni a munkavégzést követően. Ez nagyon higiénikus megoldás, mivel asztalfelületeket ezáltal a takarító személyzet megfelelően tudja kezelni (Szeifert, 2021).

Nagyobb arányt fognak képviselni a közösségi terek, valamint olyan terek kerülnek kialakításra, ahol fókuszált munkavégzés végezhető. A távolságtartásnak továbbra is fontos szerepe lesz, emellett open office aránya csökkenni fog (Kibédi Varga, 2021). Az olyan kreatív, telekommunikációs eszközökkel jól felszerelt irodai zónák kialakítására fog helyeződni a hangsúly, ahol lehetőség nyílik a rövid belső egyeztetésekre (Szántó, 2021). Meg fognak erősödni az irodákhoz kapcsolódó, különböző szolgáltatásokat nyújtó vállalati tevékenységek. Beleértve a belsőépítész vagy lakberendező, illetve az irodatér kialakításával foglalkozó cégeket is, mert ezek a vállalatok képesek elkészíteni egy olyan alaprajzot, egy ún. space plan-t, ami az adott vállalat profiljának a lehető legideálisabb kialakítással biztosítja a hatékony és biztonságos munkakörnyezetet (Tőreki, 2021).

Ábra 9

Egy minta irodater kialakítási lehetőségei 100 fő részére



Forrás: Jones Lang LaSalle IP, 2020 (Saját szerkesztés alapján)

Az Ábra 9 vizuálisan is jól szemlélteti a fentiekben említett jövőbeli irodater kialakítási lehetőségeit. Az ábrán a három legvalószínűbb jövőbeli szenárió látható. Az első szenárió hasonlít leginkább a pandémia előtti időszakban is működő irodák elrendezésére. A home office-ből dolgozók aránya alacsony, jelen esetben 10%. A legnagyobb arányt az egyszemélyes íróasztalok képezik, és a kollaborációs munkát és szociális interakciót biztosító terek az iroda nagyjából 20%-át teszik ki. A 2. szenárió egy flexibilisebb munkavégzést tesz lehetővé, ez leginkább egy rotációs alapon működő hibrid rendszernek a leképeződését mutatja. A rendszeresen otthonról dolgozók aránya 40% körül mozog, az irodán belül továbbra is lehetőség van, mind az egyéni, mind pedig a csapatban történő munkavégzésre. Itt már megjelennek az informális és formális találkozási terek is. A 3. szenárióban fele-fele arányban dolgoznak a munkavállalók irodában és otthonról. Ez a leginkább előremutató ábra, mert itt már élesen előtérbe helyeződnek az informális és formális találkozási terek, valamint a kollaborációs munkát elősegítő terek. Az iroda funkciója ebben az esetben már inkább társaskapcsolatok kiépítését, mintsem a fókuszált munkavégzést szolgálja. Összességében elmondható, hogy minél inkább nő az otthonról dolgozók aránya, annál inkább nő az igény az irodán belüli közösségi terekre.

8.3.3. Az épülettechnológia és a környezettudatosság fontossága

A „zöld irodák” kialakítása nem csak környezetvédelmi szempontból kiemelten fontos, hanem pénzügyi szempontból is, mert magasabb bérleti díj ellenértékében kerül a piacra, valamint az idő múlásával magasabb áron lehet eladni az így értékállóbb épületet. Egy ilyen épületnek sokkal kisebb a befektetési kockázata is. Arra is több tanulmány született, hogy egy zöld minősített, egészséges épületben az emberek hatékonyabban tudnak dolgozni, jobb a közérzetük, ami a munkáltató szempontjából is jó, hiszen adott időn belül több pénzt tudnak termelni a munkavállalók a vállalat részére (Tőreki, 2021). Az embereknek egyre nagyobb szüksége van arra, hogy az irodán belül is természetes anyagok vegyék körül őket, ez az úgynevezett biofilia. Ehhez pedig olyan technológiát is alkalmaznak, ami a zöldfalak beépítésén, faanyagok használatán és szobanövények irodán belüli elhelyezésén is túlmutat.

Egy másik előremutató trend a PropTech (Property Technology), ami a rendelkezésre álló technológiák alkalmazásával segíti az ingatlanpiachoz kapcsolódó technológiák hatékonyságát. Manapság olyan okos világítások vannak, amelyek lekövetik az emberi test napfényhez való alkalmazkodását, másnéven az emberi szervezet cirkadián ritmusát, ezáltal a fény erőssége, a színhőmérséklet és a színösszetétel is a napszakhoz igazodik. Az új világítások már érzékelik a külső fényt is, ezáltal lehetőség nyílik arra, hogy az adott zónában lévő világítás a külső fények hatására folyamatosan változzon. A fénynek fontos szerepe van a munkahelyi közérzetjavításban, ezáltal pedig a technológia erősen hozzájárul a hatékonyságnövekedéshez is (Tőreki, 2021).

A modern irodaházakban már a BMS (Building Management System) épületüzemeltetési rendszereket is széles körben alkalmazzák, ami tulajdonképpen az irodaházban található eszközök összeköttetésére és okos üzemeltetésére szolgál, amely során gyakran az AI (Artificial Intelligence) technológiát is alkalmazzák. Ezáltal maga az épület figyel és a megfigyelték alapján beavatkozik, a mesterséges intelligencia segítségével pedig tanul is (Tőreki, 2021). *“Ez nagyon bonyolult rendszer, de ugyanakkor roppant fontos is, mert a jövő erről szól. Egyrészt a rendszer bevezetése az energiahatékonyság maximalizálásával óriási költségcsökkentést eredményez, másrészt biztosítja a munkavállalók kényelmét és ezáltal közvetlenül és közvetett módon is hozzájárul a hatékony és biztonságos munkavégzéshez.”* (Tőreki, 2021) Az informatikai rendszerek fejlesztése között érdemes megemlíteni a megnövekedett igényt a minél hatékonyabb és sokkal inkább felhasználóbarát szoftverekre is például tárgyalások lebonyolításához (Szántó, 2021).

8.3.4. Egészséges és immunis irodák

A járvány miatt előtérbe került a higiénia fontossága az irodai környezetben is. Ez egyre inkább fontos szempont az irodák kialakítása, valamint a hétköznapi működtetése során. A fenntartható minősítéseken túl, mára léteznek immunis irodaminősítések is, azonban az utóbbi minősítés még olyan frissnek számít a piacon, hogy az típusú irodák szabványosítása jelenleg is folyamatban van. A lényege, hogy egészségügyi szempontból felmérnek egy irodát vagy akár egy egész épületet és amelyik megfelel az előre megadott szempontrendszernek, az megkaphatja az immunis iroda minősítést. A technológia nagy része Proptech, hiszen az immunis iroda az ún. okos irodákhoz tartozik, azzal a különbséggel, hogy az immunis irodák elsődleges célja a munkavállalói egészségmegőrzés, egy olyan biztonságos tér kialakítása, ahol a dolgozók nagyobb biztonságban érezhetik magukat, mint a saját otthonukban vagy akár a szabadlevegőn. Az új bérlői igények felmerülése pedig hosszútávon hozzájárulhat az irodák bérletdíj növekedéséhez is (Töreki, 2021).

Egy immunis iroda kialakításban az építészek és mérnökök mellett egészségügyi szakértők is részt vesznek. Egy ilyen irodában külön karantén szoba kerül kialakításra, annak érdekében, hogy az esetleges fertőzések esetén minél hamarabb elkülöníthető legyen az érintett, ezzel megfékezve a betegségek terjedését. Valamint olyan szellőztető rendszerrel és friss levegőt szállító légkondicionálókkal is felszerelt, ami a folyamatosan tudja biztosítani a teljes irodater légcseréjét (Timu et. al., 2020). Az egészség megőrzését előtérbe helyező irodák kialakítása magába foglalja többek között a takarítási protokollokat, a felvonók kihasználtsági maximumát és az irányított jelzéseket a közös helyiségekben és az irodaterületeken (Kalita, 2020). Arra is vannak már példák, hogy az egyes helyiségekben érzékelők követhetnék nyomon, hogy a dolgozók megfelelően és megfelelő ideig mossák-e a kezüket. Valamint egyre inkább előtérbe kerül az okostelefon- és hangvezérelt eszközök beépítése, melyek minimálisra csökkenthetnék a fertőzések terjedésének kockázatát azáltal, hogy az embereknek nem kell megérintenie sem a villanykapcsolókat, sem a felvonógombokat vagy az ajtókilincseket. Azonban az okos irodának ugyanúgy megvannak a hátrányai, mint az előnyei. Nem beszélve arról, hogy az okos iroda egyre több személyes adatot fog gyűjteni az ott dolgozókról, ez a tény pedig komoly ingatlanszakjogi kérdésekhez vezet (Nool.hu, 2020).

Az „érintésmentes iroda” manapság már nem csak egy jól hangzó szlogen, nemzetközi számos épület már érintésmentesen működik. *„Ez azt jelenti, hogy a munkavállaló el tud jutni az asztaláig úgy, hogy tulajdonképpen nem nyúl semmihez, még a kilincshez sem vagy egy gombhoz*

sem. Konkrétan úgy kell elképzelni, hogy a fotocellás ajtó előtt van egy lábtörölő, ahol a munkavállaló megtörli a lábát és egy infrás érzékelővel kezét fertőtleníti. Ezt követően odasétál a lifthez, amit korábban már a telefonján keresztül hívott. A liften belül sem kell megnyomni semmit, mert hangvezérléssel működik. Amikor a munkavállaló megérkezik az általa kívánt szintre, akkor az irodaajtó egy telefonos vagy kártyás azonosítás után a fotocellával kinyílik. Az irodán belül a tárgyalót szintén távolról lehet foglalni telefonon keresztül.” (Tőreki, 2021)

Az Ericsson bukaresti irodája már teljesíti a fent felsorolt kritériumokat, elvárásokat. Az épületben kialakításra kerültek speciális karanténzobák, éjszakai fertőtlenítő UV-lámpák, valamint a padlótól a plafonig érő válaszfalak a mosdókban és a munkaállomásokon. Utóbbira azért volt szükség, hogy ezáltal is megelőzzék a fertőzések terjedését, ez tipikusan egy olyan megoldás, amit a kórházakban is alkalmaznak (Hajdu, 2020).

8.3.5. Jövőbeli potenciális központok

A Váci út lassan teljes mértékben beépül, a kérdés az, hogy a jövőben ideérkező vállalatok hajlandók lesznek-e egy-két utcával lejjebb irodát bérelni (Furulyás, 2021). Jelenleg a legvonzóbb célpont Dél-Buda (például az Infopark környéke), de a jövőben fokozott figyelmet kaphat a Soroksári út, amennyiben a metró-, és HÉV-fejlesztéseket jó ütemben meg tudják valósítani (Tőreki, 2021). Egyöntetűek voltak a vélemények, hogy a jó lokáció nélkülözhetetlen kulcsa a megfelelő kötőtpályás közlekedés (Gerő, 2021). Vidéken a közlekedési csomópontokban a többség szerint adottak a lehetőségek irodaházak építésére, megragadva ezzel a Pesten kívüli munkaerőt (Szeifert, 2021). Egyesek Pest agglomerációjában látják a jövőbeli beépíthető területeket, a Graphisoft Parkhoz hasonló konstrukciókban, a világvárosokban is ez a trend (Kohári, 2021). Ezzel ellentétes vélemény, hogy Budapesten a periféria területek sosem mentek igazán a kiépítetlen infrastruktúra miatt, “nem lehet hova beülni ebédelni egy üzleti partnerrel” (Tardos, 2021). Felmerülő kérdés, hogy esetleges keresletcsökkenés esetén mennyire tolódik el az igény az A-kategóriás irodák irányába a B-kategóriások kárára, mennyire igyekszik majd minden cég a csomópontok felé (Szeifert, 2021).

8.4. Az alternatív irodák

A hagyományos irodák mellett egyre több újgenerációs, alternatív iroda jelenik meg a piacon nemzetközileg és hazánkban is. Az alternatív irodák közé tartozik a közösségi- (coworking office), a szolgáltatott- (serviced office) és a virtuális iroda is. A közösségi iroda leginkább a kisvállalkozások körében terjed el. Ez egy olyan alternatív irodatípus, ahol pay-per-use alapon tudnak kibérelni az irodán belül egy adott területet, ahol közösen egy térben tudnak dolgozni, inspirálni egymást, ugyanakkor lehetőségük nyílik a fókuszált munkavégzésre is. A szolgáltatott iroda abban különbözik a coworking irodától, hogy ebben az esetben az egyéni preferenciák alapján alakítják ki az irodát, beleértve az iroda méretét, berendezését, lényegében mindent az ügyfél igényei alapján alakítanak ki (*Irodakereso.hu, 2021*). A virtuális iroda egy olyan 21. századi modern megoldás, mely során a vállalkozás fizikai értelemben nem bérel irodahelyiséget, viszont az irodahasználathoz közvetlenül szükséges szolgáltatásokra igényt tart, mint például a postai küldemények kezelése, recepció, asszisztens, cégtábla stb. (*Houseofbusiness.com, 2021*).

A járvány pozitív hozománya lesz, hogy lazulnak az irodai keretek és egy szabadabb, flexibilisebb, a tényleges teljesítményt és az egyéni igényeket még inkább fókuszba helyező munkahelyi kultúra köszönt majd ránk. Ilyen a közösségi iroda is, ami kifejezetten a fiatal generációknak szóló modell, mert 20 és 40 év közöttiek használják leginkább, ezért ők is alakítják ezeket a közösségi iroda trendeket (*Klementz, 2021*). A közösségi irodák térnyerése hosszú távon biztosan meg fog erősödni (*Gerő, 2021*). Manapság már minden virtuálisan létezik, virtuális a projekt mappája, a hozzá kapcsolódó kommunikációs platform, a kalkulációk és a naptár is. Valójában fizikailag már semmi sem létezik. Ha nem lenne iroda, akkor is működne ez a cég, ma már az iroda nem elengedhetetlen része a cég működésének, mert távolról már minden munkafolyamat elvégezhető. Azonban nagy hátrány az új kollégák beintegrálása a cégkultúrába és a közösségbe, valamint a kapcsolatok megtartása is nagy kihívást jelent a virtuális térben. *"Te önmagadban nem létezel, csak a kapcsolataidban és ezért a kapcsolatokat kell kiépíteni, megismerni embereket és ebben a pandémiás világban ez a nagyon nehéz."* (*Radó, 2021*) Az OTP Elemzési központ igazgatója azt is el tudja képzelni, hogy a jövőben nem egy adott irodában fog zajlani a munkavégzés, hanem az irodákat is megosztva fogják használni más cégekkel. *„Szerintem az iroda kevésbé lesz a munkavégzés helye, inkább egy közösségi helyszín lesz, ahol az emberek csapatként tudnak együttműködni. Ha valaki ehhez tudja garantálni a technológiai feltételeket és az adatbiztonságot, akkor az szerintem egy teljesen életképes megoldás lehet.”* (*Tardos, 2021*)

Azt, hogy hosszú távon az alternatív irodák kiegészítő vagy helyettesítő alternatívái lesznek a jelenlegi, hagyományos irodáknak, még nem lehet tudni. Az azonban már jól látható, hogy rövid távon nagyon felerősödött a verseny a két irodatípus-alternatíva között, és persze kérdés lesz az is, hogy a vállalatok valóban közel azonos irodabérleti-hajlandósággal fognak visszatérni az irodapiacra, mint a pandémiát megelőzően, köszönhetően az egy főre jutó megnövekedő négyzetméterigényeknek

Összegzés

Dolgozatunk konklúziójaként még egyszer sorra kívánjuk venni a budapesti irodapiac legfontosabb kérdéseit azon feltételezések szerint, amelyekkel kapcsolatban interjúalanyaink megosztották meglátásaikat, illetve várakozásaikat:

(F1): A rekreációs lehetőségek és a közösségi terek folyamatosan teret fognak nyerni, elsősorban a fiatalabb munkavállalók számára (*Gerő, 2021*), a munkáltatóknak meg kell találniuk azonban az egyensúlyt a Y, Z generáció, és egyben az idősebb alkalmazottak számára is, akik a több privátszférát és a hagyományosabb munkakörülményeket kedvelik (*Kibédi Varga, 2021*).

(F2): Az alternatív irodapiaci trendek elsősorban a munkaerő megtartása szempontjából kerülnek előtérbe (*Radó, 2021*), másfelől a jövőben számos technológiai újítás akár szabályozásban is követelménnyé válhat, funkcióját tekintve alkalmatlanná téve hagyományos építésű irodaépületeket (*Szeifert, 2021*).

(F3): A pandémia sokak számára megmutatta, hogy a home office széles munkakörben működőképes, az állandó online videókommunikáció azonban megterhelő, így a jövőben az iroda a kiscsoportos tevékenység és a közösségi élet helyszíne lesz (*Tardos, 2021*).

(F4): A piaci szereplők túlnyomó többsége 5 éves távlatban az üresedési ráta normalizálódását várja (*Furulyás, 2021*), elemzői várakozások szerint 2022-ben Európa szerte tetőzni fog az üresedési ráta 10 % körül (*Szántó, 2021*). Kérdés, hogy a B kategóriás irodák hátrányba fognak-e kerülni, mennyire tolódnak el az igények az A kategóriás irodák felé (*Kohári, 2021*).

(F5): Jelen tapasztalatok szerint a fiatalabb generációk is igénylik a heti 1-2 nap irodai jelenlétet (*Kibédi Varga, 2021*), az ideális arány még a jövőben alakulhat ki. Irodai jelenlét nélkül lojalitás nem alakulhat ki, ez pedig a munkahelyet rendszerint néhány évente váltó fiatalok között elengedhetetlen szempont (*Tőreki, 2021*).

(F6): Várhatóan nőni fog az egy főre jutó négyzetméter (*Szeifert;2021*), valamint az iroda funkciója a munkavégzés helyszínéről eltolódik a közösség és a kreatív munkafolyamatok irányába (*Klementz, 2021*), ugyanakkor a privát terek is újra megjelennek boxosítás nyomán (*Radó, 2021*).

(F7): A desk-sharing várhatóan egyre elterjedtebbé válik, bár jelenleg is sok cég alkalmazza már (Tőreki, 2021), mára már azonban nincs hozzáadott értéke a saját asztaloknak, tért nyerhetnek a privát szekrények, mint a személyes tartozékok higiénikus tárhelyei (Szeifert, 2021).

Megállapíthatjuk, hogy az irodapiac szereplőinek várakozásai a fentebb megfogalmazott pontok irányába mutatnak, a dolgozatunkban megfogalmazott további, más irányba mutató vélemények fényében is. Véleményünk szerint ez az általános pozitív várakozás a piac különböző szereplőitől mindenképpen arra enged következtetni, hogy a budapesti irodapiac üzleti oldalról belátható időn belül megközelítőleg vissza fog térni a pandémia előtti állapotokba, igaz, más területen lényeges változások mehetnek végbe. Az egy főre jutó megnövekedő területek átalakíthatják az irodák profiljáról alkotott általános képet, illetve a feltűnő, új technológiák is versenyhelyzetet teremthetnek a legnagyobb presztízzsel bíró budapesti cégek között, nem beszélve a lokáció adta előnyökről. Úgy gondoljuk, ez a fajta előremutató bizalom a piac irányába önbeteljesítő jóslatként is a pandémia utáni korban is egy működő, és továbbra is bővülő budapesti ingatlanpiacot tud fenntartani.

Források

1. dr. Babus G., dr. Csider M. (2020): Fel lehet-e mondani a bérleti szerződéseket a legsúlyosabban érintett ágazatokban?
<https://www2.deloitte.com/hu/hu/pages/jog/articles/fel-lehet-e-mondani-a-berleti-szerzodeseket.html>
2. Bencsik A., Juhász T., Horváth-Csikós G. (2016): Y and Z Generations at Workplaces; Journal of Competitiveness, DOI:10.7441/joc.2016.03.06, Budapest
https://www.researchgate.net/publication/309021397_Y_and_Z_Generations_at_Workplaces
Letöltve: 2021. 03. 21.
3. Berei A. (1962): Új magyar lexikon, 3. kötet, Akadémiai Kiadó, Budapest
4. Bódogh G. (2020): Ugrik a home office a pandémia után? Erre számíthatnak a vidéken dolgozók
<https://www.hellovidek.hu/gazdasag/2020/11/25/ugrik-a-home-office-a-pandemia-utan-erre-szamithatnak-a-videken-dolgozok>
Letöltve: 2021. 03. 17.
5. BRF (2020): Budapest Research Forum, Irodapiaci jelentés, 2020. negyedik negyedév
<https://eston.hu/wp-content/uploads/2021/01/BRF-Irodapiaci-jelentes-2020-Q4.pdf>
Letöltve: 2021. 04. 01.
6. Bucsky P. (2020): Audi vagy Mercedes? Ugyan, a Váci úti irodafolyosó húzza a magyar gazdaságot
<https://g7.hu/vallalat/20200121/audi-vagy-mercedes-ugyan-a-vaci-uti-irodafolyoso-huzza-a-magyar-gazdasagot/>
Letöltve: 2021.03.20.
7. dr. Csider M., dr. Babus G. (2020): Fel lehet-e mondani a bérleti szerződéseket a legsúlyosabban érintett ágazatokban?
<https://www2.deloitte.com/hu/hu/pages/jog/articles/fel-lehet-e-mondani-a-berleti-szerzodeseket.html>
Letöltve: 2021. 03. 21.

8. Domokos L. (2020): Mi a különbség a távmunka és a home office között?
https://www.napi.hu/magyar_gazdasag/mi_a_kulonbseg_a_tavmunka_es_a_home_office_kozott.713481.html
Letöltve: 2021. 03.15.
9. Eliza LY W., Kin-fai H., Samuel Yeung-shan W., Annie Wai-ling C. (2020): Workplace safety and coronavirus disease (COVID-19) pandemic: survey of employees, Bulletin of the World Health Organization
10. EY.com (2021): Pécsi irodával folytatja a regionális terjeszkedést az EY
https://www.ey.com/hu_hu/news/2021-press-releases/03/pecsi-irodaval-folytatja-a-regionalis-terjeszkedest-az-ey
Letöltve: 2021. 03. 14.
11. Futó P. (2020): Örökös home office és megszűnő irodapiac? - Hogy változik meg a munkahelyi életünk a járvány után? (TOP10 sztori - 4.)
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20201228/orokos-home-office-es-megszuno-irodapiac-hogy-valtozik-meg-a-munkahelyi-eletunk-a-jarvany-utan-top10-sztori-4-462380>
Letöltve: 2021. 04. 08
12. Gosztola et. al. (2020): Rémesen kontrollmániás a legtöbb magyar főnök: itt a nagy home office kutatás https://www.penzcentrum.hu/karrier/20200608/remesen-kontrollmanias-a-legtobb-magyar-fonok-itt-a-nagy-home-office-kutatas-1097106?fbclid=IwAR0DQ1jEcbaD5cCdTKA4iMmqobcDuHkeAy7oYiG_vZqDWmpvAQa28vc_fhQ
Letöltve: 2021. 04. 11
13. Hajdu M. (2020): Bukaresti iroda mutatja meg, hogy milyen lesz a járványbiztos munkahely <https://g7.hu/elet/20200905/bukaresti-iroda-mutatja-meg-hogy-milyen-lesz-a-jarvanybiztos-munkahely/>
Letöltve: 2021. 04. 02.
14. Dr. Hajnal I. (2004): Az ingatlan-értékelés Magyarországon, BME Mérnöktovábbképző Intézet, Budapest
15. Horváth B. (2019): Irodaházhiány vidéken
<https://www.vg.hu/velemenyelemzes/irodahazhiany-videken-1462924/>
Letöltve: 2021. 03. 21.

16. Hvg.hu (2018): Egyetlen ábra, amelyről kiderül, mennyire vízfejű a magyar gazdaság
https://hvg.hu/kkv/20181108_Egyetlen_abra_amelyrol_kiderul_mennyire_vizfeju_a_magyar_gazdasag
Letöltve: 2021. 03. 15.
17. Irodakereso.info (2018): Mi az a szolgáltatott iroda? Mi az a co-working? És miben különböznek a hagyományos irodától? <https://www.irodakereso.info/cikkek/irodapiaci-hirek/mi-az-a-szolgaltatott-iroda-mi-az-a-co-working-es-miben-kulonboznek-a-hagyomanyos-irodaktol>
Letöltve: 2021. 03.20.
18. Járdi R. (2021): Stabil és strapabíró lett a munkaerőpiac
<https://www.vg.hu/gazdasag/gazdasagi-hirek/stabil-es-strapabiro-lett-a-munkaeropiac-2-3544705/>
Letöltve: 2021. 02. 20.
19. Jones Lang LaSalle IP, Inc. (2020). (Re)imagine Workplace in The Next Normal.
<https://www.jll.hu/en/coronavirus-resources/return-to-work>
Letöltés: 2021. 04. 12.
20. Juhász R., Squicciarini P. M., Voigtländer N. (2020): Away from home and back: Coordinating (remote) workers in 1800 and 2020, NBER Working paper series, National Bureau of economic, Cambridge
21. Kalita M. (2020): 5 ways the post-pandemic office will look very different
<https://fortune.com/2020/12/09/how-will-offices-change-after-covid-19-pandemic-coronavirus-us-workplaces/>
Letöltve: 2021. 04. 08.
22. Kovács Z. (2017): Városok és urbanizációs kihívások Magyarországon
<http://www.matud.iif.hu/2017/03/06.htm>
Letöltve: 2021. 03.20.
23. Lovas J. (2020): Nem is olyan jó befektetés az ingatlan?
<https://www.azепензем.hu/cikkek/nem-is-olyan-jo-befektetes-az-ingatlan/6579/>
Letöltve: 2021. 03. 21
24. Marciniak, R., Baksa, M., Nagy, D., Andicsku, A., Baja, S., Bitó, J., Borbély, R., Bucsku, G., Csete, K. M., G.Nagy, B., Göndöcs, V., Koltai, V., Komáromi, R., Mészáros, K., Major, K., Nagy, A., Nagy, A., Nagy, A., Palásti, G., ... Würsching, P. (2020). Business Services

- Sector Hungary - Hungarian GBS Report 2020 (P. Róbert Marciniak & R. Ránki-Kovács (eds.)). Hungarian Service and Outsourcing Association (HOA). www.hoa.hu
Letöltve: 2021. 04. 11.
25. Dr. Matúz Gy. (1992): Az ingatlanjog gyakorlati kézikönyve, Novorg Kft., Budapest
26. MNB (2014): Növekedési jelentés <https://www.mnb.hu/letoltes/honlapra-novekedesi-jelentes-hun-201411.pdf>
Letöltve: 2021. 03. 20.
27. MNB (2014): A Magyar Nemzeti Bank 4/2014. (X. 22.) számú ajánlása a pénzügyi intézmények ingatlanpiaci kockázati mérséklésének elősegítésére
<https://www.mnb.hu/letoltes/4-2014-ajanlas-ingatlanpiaci-1.pdf>
Letöltve: 2021. 04. 01.
28. MNB (2020): Kereskedelmi ingatlanpiaci jelentés 2020. október, Magyar Nemzeti Bank, Budapest
29. Mnb.hu (2020a): Megtörtént az első hazai zöld vállalatikötvény-kibocsátás az NKP keretében
<https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlemenyek/2020-evi-sajtokozlemenyek/megtortent-az-első-hazai-zöld-vállalatikötvény-kibocsátás-az-nkp-keretében>
Letöltve: 2021. 03. 20.
30. Muraközy B., Reizer B. (2017): A magyar vállalati adózás heterogenitása, KÖZGAZDASÁGI SZEMLE, 64 (12). pp. 1233-1264. ISSN 0023-4346
31. Nav.gov.hu (2020): Tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről, Áfa tv. 82. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai
https://nav.gov.hu/data/cms393212/Tajekoztato_az_5_os_adomertek_ala_tartozo_lakoinatlan_ertekezesekr_l.pdf
Letöltve: 2021. 03. 15.
32. Németh B. (2005): Az MH ingatlangazdálkodási gyakorlatának elemzése és annak hatékonysága fokozásának módszerei a modern ingatlanpiaci környezetben, Doktori értekezés, Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem Katonai Műszaki Doktori Iskola, Budapest
33. Népszava.hu (2019): Egy év alatt is elképesztően megugrott az ingatlanok értéke, Kelet-Magyarországon több mint 300 ezer forintot kell fizetni egy négyzetméterért
https://nepszava.hu/3032511_dragan-add-a-paneled-30-40-szazalekkal-nottek-lakasarak

Letöltve: 2021. 03. 01.

34. Nool.hu, 2020: Magánadatok kontra vírusbiztos iroda: mi lesz az érzékeny infókkal?
<https://www.nool.hu/digitalia/maganadatok-kontra-virusbiztos-iroda-mi-lesz-az-erzekeny-infokkal-3284013/>

Letöltve: 2021. 03. 16.

35. Pénzcentrum.hu (2020): A társasági adó törvény röviden: mi a társasági adó, mennyi a társasági adó mértéke 2020 folyamán?
<https://www.penzcentrum.hu/vallalkozas/20200925/a-tarsasagi-ado-torveny-roviden-mi-a-tarsasagi-ado-mennyi-a-tarsasagi-ado-merteke-2020-folyaman-1102998>

Letöltve: 2021. 03. 21.

36. Dr. Poór J. (2020a): COVID-19 – Koronavírus-válság és HR válaszok, Magyarország 2020, ISBN: 978-963-269-920-2, Budapest

37. Dr. Poór J. (2020b): COVID-19 – Koronavírus-válság második fázis és HR válaszok, Magyarország 2020, ISBN: 978-963-269-936-3, Budapest

38. Portfolio.hu (2018): Észre sem vesszük, pedig a szemünk előtt alakul át az egész lakás piac
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20180130/eszre-sem-vesszuk-pedig-a-szemunk-elott-alakul-at-az-egesz-lakaspiac-274785>

Letöltve: 2021. 03. 09.

39. Portfolio.hu (2017): Szerinted hányan dolgoznak a budapesti irodákban?
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20170529/szerinted-hanyan-dolgoznak-a-budapesti-irodakban-251471>

Letöltve: 2021. 03. 04.

40. Portfolio.hu (2020a): Tömegével vásárolják a budapesti lakásokat a kínaiak és vietnámiak - Így alakult a külföldi lakásvásárlók száma
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20201108/tomegevel-vasaroljak-a-budapesti-lakasokat-a-kinaiak-es-vietnamiak-igy-alakult-a-kulfoldi-lakasvasarlok-szama-456132>

Letöltve: 2021. 03. 10.

41. Portfolio.hu (2020b): Lesz egy második nagy sokk, ami megrengeti az ingatlanpiacot?
<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20201119/lesz-egy-masodik-nagy-sokk-ami-megrengeti-az-ingatlanpiacot-458214>

Letöltve: 2021. 04. 05.

42. Portfolio.hu (2020c): Ennyi home office lenne az ideális - Saját tapasztalatait osztotta meg a tanácsadó <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200401/ennyi-home-office-lenne-az-idealis-sajat-tapasztalatait-osztotta-meg-a-tanacsado-423460>
Letöltve: 2021. 04. 05.
43. Portfolio.hu (2020d): Ennyibe kerül ma a legolcsóbb és a legdrágább új lakás Budapesten <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20200419/ennyibe-kerul-ma-a-legolcsobb-es-a-legdragabb-uj-lakas-budapest-426232>
Letöltve: 2021. 04. 10.
44. Rostás Z. (1997): Fejezetek az építésgazdaságtanból, Jegyzet építészhallgatók számára, Budapesti Műszaki Egyetem, Budapest
45. Slabéczi I. (2020): Home office tapasztalatok: a jövő elkezdődött? <https://jogkoveto.hu/tudastar/home-office-tavoli-munka-tapasztalatok>
Letöltve: 2021. 04. 03.
46. dr. Szabó M. A. (2020): Home Office – a vírus előtt és alatt <https://ado.hu/munkaugyek/home-office-a-virus-elott-es-alatt/>
Letöltve: 2021. 04. 10.
47. Timu A. (2020): Out of Eastern Europe, a Window Into the Post-Pandemic Office <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-09-02/a-new-standard-seeks-to-pandemic-proof-the-office?sref=RZE0AfwX>
Letöltve: 2021. 04. 10.
48. Varga D. (2019): Kevés a kiadó iroda: a beruházásokat a "plázastop" is akadályozza <https://nepszava.hu/3054445-keves-a-kiado-iroda-a-beruhazasokat-a-plazastop-is-akadalyozza>
Letöltve: 2021. 03. 11.
49. Vg.hu (2020): A home office az irodapiacot is megbolygatta <https://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/a-home-office-jelenseg-az-irodapiacot-is-megbolygatta-2302731/>
Letöltve: 2021. 03. 10.
50. Vg.hu (2021): Megfelezte a járvány az irodapiaci keresletet <https://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/megfelezte-a-jarvany-az-irodapiaci-keresletet-3504094/>
Letöltve: 2021. 03. 21.

51. Vincze I. (2009): Átalakulási folyamatok és intézményi változások Közép-Kelet-Európában – különös tekintettel Magyarországra – Doktori értekezés, Széchenyi István Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Győr
52. Zsiborás G. (2020): Új helyzet állt elő az ingatlanpiacon, évek óta nem volt ilyen – nagyinterjú mindenről, amit most tudni kell a lakásvásárláshoz <https://forbes.hu/uzlet/uj-helyzet-allt-elo-az-ingatlanpiacon-evek-ota-nem-volt-ilyen-nagyinterju-mindenrol-amit-most-tudni-kell-a-lakasvasarlashoz/>
- Letöltve: 2021. 03. 15.

Weboldalak

- | | | | |
|-------------------|--------|------------|-------|
| 1. Allampapir.hu: | Magyar | Állampapír | Plusz |
|-------------------|--------|------------|-------|
- <https://www.allampapir.hu/allampapirok/MAPP/>
- Letöltve: 2021. 03. 07.
2. Houseofbusiness.com: Virtuális iroda <https://www.houseofbusiness.com/hu/virtualis-iroda/>
- Letöltve: 2021. 03. 14.
3. HuGBC.hu: Zöld minősítések tudástár <https://www.hugbc.hu/zold-minositesek-tudastar>
- Letöltve: 2021. 03. 19.
4. NHP ingatlan.hu (2021): Mitől függ az irodaházak besorolása? <http://nhpingatlan.hu/mitol-fugg-az-irodahazak-besorolasa/>
- Letöltve: 2021. 03. 15.

Interjúk

Sorszám	Név	Dátum	Platform	Interjú hossza (perc)	Leírat hossza (oldal)
1.	Banai Ádám	2021.02.17.	MS Teams	36	6
2.	Borbély Gábor	2021.03.25.	telefon	20	2
3.	Furulyás Ferenc	2021.03.03.	MS Teams	25	6
4.	Gerő Péter	2021.02.19.	személyes	60	8
5.	Kibédi Varga Lóránt	2021.02.11.	MS Teams	35	8
6.	Klementz Kata	2021.02.17.	Skype	45	12
7.	Kohári Gábor	2021.02.11.	MS Teams	30	5
8.	Radó István	2021.02.10.	MS Teams	60	12
9.	Szántó Tamara	2021.04.09.	Outlook	-	6
10.	Szeifert János	2021.03.11.	MS Teams	60	13
11.	Tardos Gergely	2021.02.25.	MS Teams	64	12
12.	Tőreki Szabolcs	2021.03.11.	MS Teams	64	16

Mellékletek

Az interjúkérdésekhez tartozó kategóriák

1) Meghatározó trendek az irodapiacon

Kérdés	Cél
Milyen globális trendek vannak a legnagyobb hatással az irodapiacra?	...digitalizáció, urbanizáció, COVID-19, környezetvédelem stb.
Melyek a legnagyobb kihívások az irodapiacon?	...melyik trend érvényesül a legjobban
A digitalizáció hogyan változtatja meg a munkavégzés kereteit?	...hogyan alkalmazkodnak az irodák az új helyzethez

2) Irodapiac jövője

Kérdés	Cél
Hogyan fog változni az üresedési ráta?	...kevesebb vagy több bérelt irodahelységre lesz szükség
Melyek lesznek a jövő lokációi?	...a jelenlegi fővárosi csomópontok átalakulása
A COVID-19 járvány hatására hogyan változik meg az irodapiac?	...a járvány rövid és hosszú távú hatása
A munkavégzés módjának átalakulása hogyan érinti az irodapiacot?	...alternatív munkavégzési folyamatok hatása
Ön szerint milyen hátrányai vannak az otthoni munkavégzésnek?	...kockázatosnak, hátrányosnak tartott elemei (pl.: ellenőrizhetőség)

3) Irodák átalakulása

Kérdések	Cél
Melyik alternatív irodatípus lesz a legmeghatározóbb és ezek közül melyik fog hosszú távon velünk maradni?	...közösségi iroda, home office, virtuális irodák vagy hot-desking, szolgáltatott iroda
Milyen lesz az irodák térelosztása?	... milyen új elrendezési és funkcionális változásokra lehet számítani
A higiéniának és távolságtartásnak milyen szerepe lesz a járvány után?	...gyengül vagy erősödik a fókusz

Interjúkérdések

1. Ön szerint melyek a legmeghatározóbb globális piaci trendek, amelyek jelenleg a legnagyobb hatást gyakorolják a budapesti irodapiacra? (F1)
2. Milyen rövid és hosszú távú hatással van a járvány a fővárosi irodapiacra? (F1)

3. A hazai irodapiac a jövőben mennyire fog eltérni a nemzetközi piactól? Melyek azok a trendek, amelyek nagyobb vagy kisebb valószínűséggel fognak hazánkban érvényesülni? (F1)
4. Lehetővé teszi-e a digitalizáció a hosszú távon történő távoli munkavégzés gyakoribb alkalmazását? Ez milyen iparágakra lesz leginkább jellemző? (F3)
5. Az üresedési ráta, valamint a megtérülés hogyan fog változni a következő 5-10 évben? Ez mennyivel tér el a 2008-as gazdasági világválság okozta irodapiaci folyamatoktól? (F4)
6. Ön szerint melyik új típusú irodapiaci trend fog dominálni és miért? (home office, közösségi irodák, virtuális irodák, desk-sharing stb.) (F5)
7. Amennyiben hosszú távon több ember fog távolról dolgozni, akkor az hogyan fogja átalakítani az irodapiacot? Melyek lokációk fognak megerősödni a fővárosi irodapiacon? (F2)
8. A generációs trendek, valamint ezáltal a változó munkakörnyezeti igények milyen hatással lesznek a munkakörnyezetre és a munkavégzés formájára? (F6)
9. Milyen koncepció alapján fognak megépülni a jövő irodái, valamint az eddig megépültek hogyan fognak átalakulni? (F7)
10. Hogyan fog megváltozni az irodák belső térelosztása, valamint a funkciója? A higiéniaának és távolságtartásnak milyen szerepe lesz a járvány után? (F7)
11. Az egyéni, privát munkaterek helyét átveszi-e a desk sharing vagy más megoldások? (F7)