

# Még egy dolog, amiben Buda legyőzheti Pestet

2016. június 28. 09:17 portfolio.hu

---

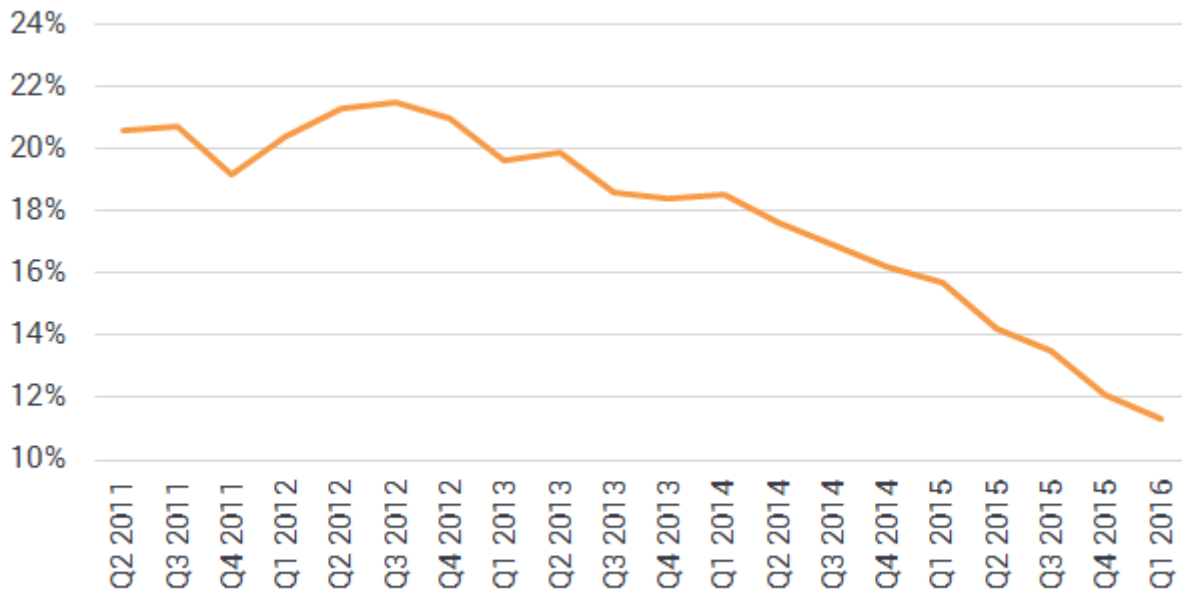
**A budapesti irodapiac, összterületét nézve egyik jelentős központja a kelet-közép európai régióknak. Az utóbbi időben a bérlők növekvő aktivitására a fejlesztők is elkezdtek reagálni, így a közeljövőben a meglévő állomány számos új irodaház átadásával bővíthet. A városon belül a Váci úti irodafolyosó az egyik legjelentősebb központ, mellette azonban egyre inkább fejlődésnek indult a dél-budai alpiac is, ami a kedvező elhelyezkedésének köszönhetően már most a bérlők és a fejlesztők egyik kedvelt térsége.**

## A budapesti irodapiac jellemzői

2016 első negyedében a teljes budapesti irodaállomány megközelítette a 3,3 millió négyzetmétert. Ebből 2,63 millió négyzetmétert 'A' és 'B' kategóriás spekulatív irodaterület tett ki, míg 665 ezer négyzetméter iroda saját tulajdonban volt. Az alpiacok közül továbbra is a Váci úti irodafolyosó a legnagyobb, ami a teljes budapesti állomány közel 20 százalékát adja. Az üresedési rátákat tekintve azonban már évek óta a dél-budai alpiac a legnépszerűbb.

A válság éveiben az irodaállomány stagnálásának lehettünk tanúi, az utóbbi két évben azonban a lakáspiac mellett az irodapiac is jelentős fejlődésnek indult. Jól mutatja ezt, hogy míg 2014 előtt a teljes állomány 20 százaléka állt üresen, addig napjainkban mindössze 11,3 százalék az üresedési ráta.

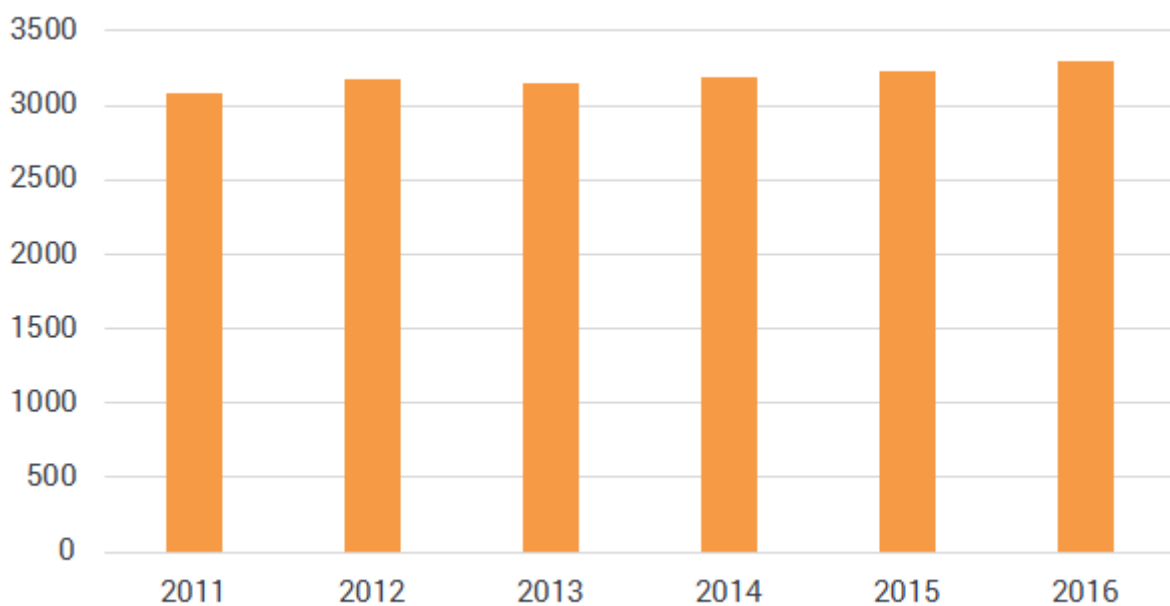
### Üresedési ráta alakulása a budapesti irodapiacon (%)



Forrás: BRF, Portfolio

Az irodák iránti bérlői keresletet növekedésével az állomány bővülése egyelőre korlátozottan tud csak lépést tartani. Hiába nőtt az utóbbi három évben 1,2, 1,4 majd 2 százalékkal a budapesti irodaállomány, az üresedési ráta ennek ellenére jelentősen csökkent.

### Budapesti irodaállomány alakulása (ezer négyzetméter)



Forrás: BRF, Portfolio

## Dél-Buda

A XI. kerület Lágymányos városrésze az elmúlt évtizedben nagy átalakuláson esett át. A Petőfi híd és a Rákóczi híd közötti területen az ELTE és a BME kampuszai mellé fokozatosan kiépült az Infopark irodaközpont, ahol mára közel 100 000 négyzetméteren 7000 ember dolgozik.

A dél-budai alpiac üresedési rátája 2013 első negyedév óta a fővároson belül rendre a legalacsonyabb, vagyis itt a legnehezebb üresen álló irodaterületet találni. Míg a budapesti üresedési átlag a mostani jelentős csökkenés után is 11 százalék felett van, addig ugyanez Dél-Budán mindössze 5,9 százalék. Ez is szerepet játszik abban, hogy egyre több fejlesztő tervezi a kerületben új beruházás indítását.

Az Infopark mellett azonban a XI. kerület más részein is találunk nagyobb méretű modern irodákat. A Bartók Béla út külső részén elhelyezkedő Bartók Udvar két üteméhez összesen 48 000 négyzetméter iroda tartozik, míg a Budafoki úton fekvő IP West irodaház 30 000 négyzetméterrel szintén a legnagyobbak között van. Ugyancsak a kerület nagyobb irodái közé sorolható a múlt század elején épült korábbi cipőgyárból átalakult Dorottya Udvar is, amely a funkcióváltás után 26 000 négyzetméternyi irodaterületet kínál.

Az [Irodaház.info](#) adatai alapján a Budapesten elérhető 230 irodából 29 található a XI. kerületben, a következő években azonban jelentős számú új fejlesztések várhatók. Ide tartozik a Kelenföldre tervezett Budapest ONE épülete, ami újabb 70 000 négyzetméterrel fogja növelni a kerület irodaállományát. A legjelentősebb bővülés azonban a Kopaszi-gátra tervezett városközpont irodái lesznek, itt 280-300 000 négyzetméter iroda fog felépülni a következő 8-10 évben. Ennek elkészültével a dél-budai alpiac irodaállománya megelőzheti a Váci úti irodafolyosót.



Kép forrása: Infopark.hu

## Bérleti díjak

Bérleti díjak tekintetében a dél-budai alpiac a fővárosra jellemző átlagokhoz igazodik. Egy modern 'A' kategóriás iroda havi bérleti díja 11-15 euró között mozog négyzetméterenként, míg a régebbi 'B' kategóriások közül már 7-8 euróért is találhatunk megfelelőt. Hasonlóak a bérleti díjak a Váci úti irodafolyosón is, míg a belvárosban akár 20 euró feletti bérleti díjakkal is lehet találkozni. Mindez azt jelenti, hogy egy 100 négyzetméteres iroda havi bérleti díja - fenntartási költségek nélkül - kategóriától és elhelyezkedéstől függően 240 000-480 000 forint között van.

A XI. kerület tehát nem csak a lakásvásárlók körében népszerű, hanem egyre több cég is úgy dönt, hogy Dél-Budán keres magának irodát, ami a lakáspiacra és a kerület népességváltozására is hatással van. A fejlesztéseknek köszönhetően így jó esély van arra, hogy tíz év múlva a fővárosi irodapiacra tekintve Dél-Buda legyen az egyik legjelentősebb irodaállománnyal rendelkező központ.

### Új lakás?

2008-ban a Sas-hegy lábánál 430 ezer forintos négyzetméteráron lehetett vásárolni. Akik akkor léptek be erre a piacra, most 600 ezer forint körüli négyzetméteráron tudnának megválni lakásuktól. Összehasonlításképpen: a környék kevés új építésű projektjének egyikében, a Biggeorge Property által megálmodott Sasad Ligetben már 530 ezer forintos egységártól hozzá lehet jutni új építésű

lakásokhoz, melyek iránt komoly kereslet mutatkozik. A cég az elmúlt 9 hónapban 400 lakást értékesített. A Sasad Liget lakópark a XI-XII. kerület határán helyezkedik el, a 4-es metrótól 10 percre.

*A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.*