

Cím: Egy szolnoknyi ember dolgozhatna ebben a budapesti utcában

Megjelenés: Portfolio

Dátum: 2016-09-20

http://www.portfolio.hu/ingatlan/iroda/egy_szolnoknyi_ember_dolgozhatna_ebben_a_budapesti_utcaban.237359.html

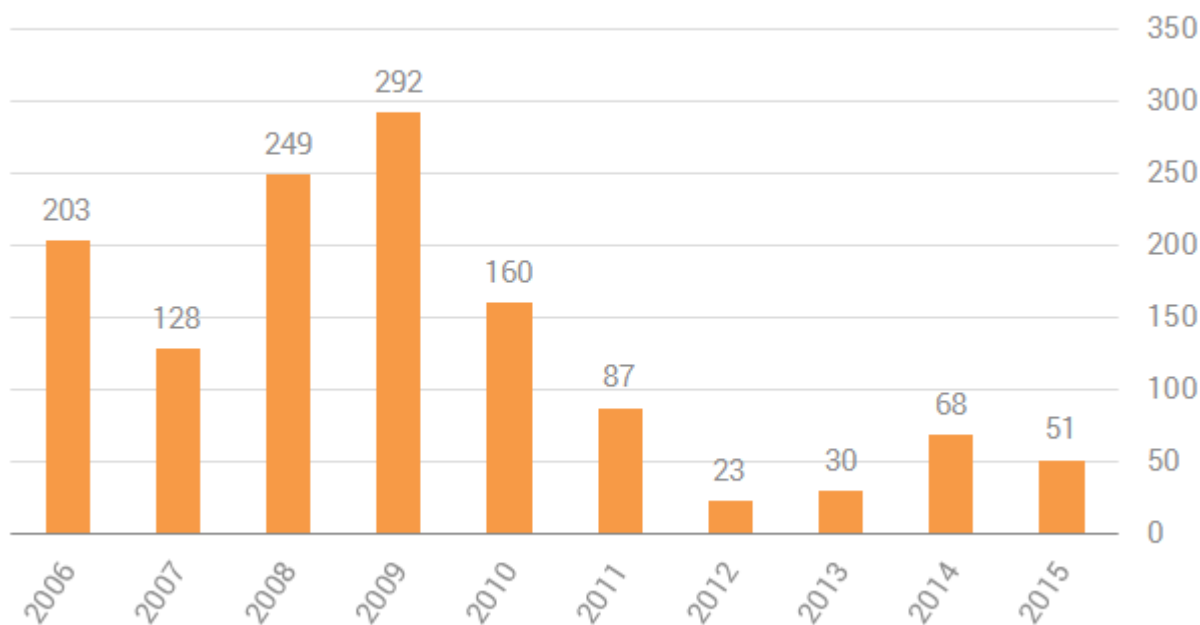
A rendszerváltás után nem kellett sokat várni az első modern irodaház budapesti megjelenésére. A 90-es évek elején az Astoriánál felépült East-West Business Center volt a főváros első nyugati típusú 'A' kategóriás irodaháza. Az ezt követő években fokozatosan indultak el a különböző fejlesztések, aminek hatására lassan kezdtek kialakulni a különböző budapesti alpiacok. A jó közlekedés és a kedvező fejlesztési költségek együttes hatásaként az irodák legnagyobb számban a Váci úton és környékén kezdtek terjedni, aminek következtében létrejött a Budapest legtöbb munkahelyét magában foglaló Váci úti irodafolyosó ma ismert arca.

Az irodahaz.info oldalán Budapesten és környékén elérhető 289 iroda közül jelenleg 46 található a XIII. kerületben amelyből 25 a Váci úti irodafolyosó része. Alapterület szempontjából azonban a Váci úti irodafolyosó mintegy 750 ezer négyzetméternyi irodájával a budapesti állomány közel negyedét teszi ki. Az elmúlt hónapokban több fejlesztő is bejelentette, hogy új irodafejlesztéseket indít a környéken, így a jövőben a Váci út súlya tovább nőhet a főváros irodapiacán.

Irodakörkép Budapest

A budapesti irodapiac úgy tűnik, a lakáspiachoz hasonlóan a válságot végleg maga mögött hagyta, sőt a jelenlegi környezetben meglehetősen nagy számban vannak jelen a fejlesztők. A 2016-ban bejelentett és a következő 2-3 évben elkészülő irodák teljes alapterülete több mint kétszerese a 2012-2015 között átadott teljes állománynak. Mindez annak is köszönhető, hogy a növekvő bérlői érdeklődésnek köszönhetően az üresedési ráta 2016 második negyedévében rekord alacsony szintre, 10,3 százalékra csökkent.

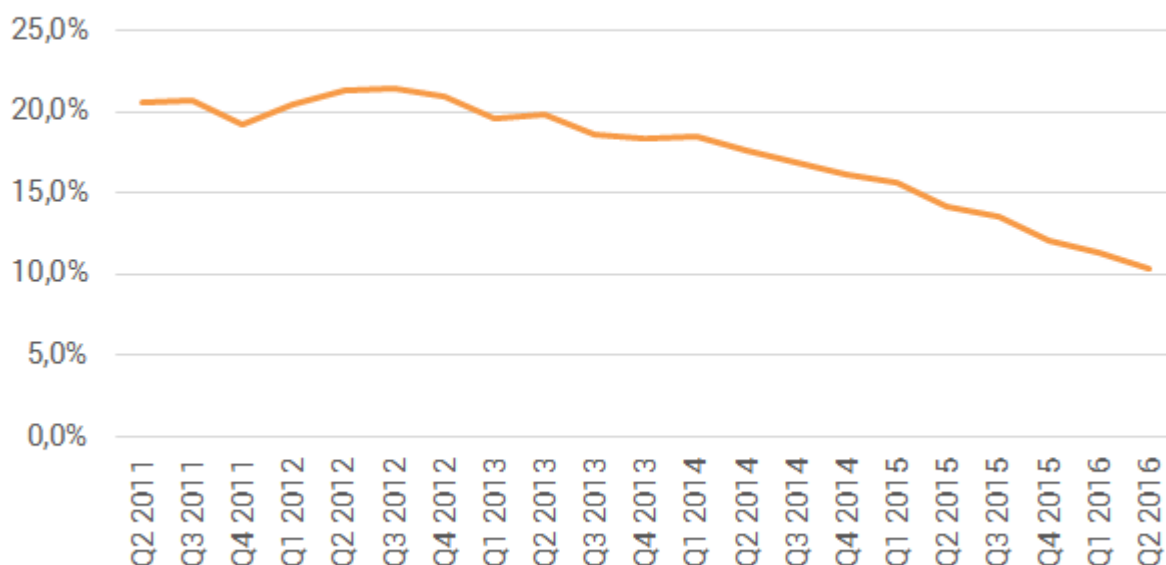
Átadott irodák Budapesten (ezer m²)



Forrás: BRF, Portfolio Property Forum

A teljes budapesti modern irodaállomány 3,3 millió négyzetmétert tesz ki, amiből 2,63 millió négyzetméter 'A' és 'B' kategóriás spekulatív irodaterület, míg 665 ezer négyzetméter saját tulajdonú iroda. A 10,3 százalékos üresedési ráta 3,9 százalékponttal alacsonyabb, mint 2015 azonos negyedévében, de az előző negyedévnél is 1 százalékponttal kisebb. A területi különbségeket mutatja, hogy míg az agglomerációban az összes iroda 31,2 százaléka áll üresen, addig Dél-Budán mindössze 5,8 százaléka.

Az üresedési ráta alakulása a budapesti modern bérroda-piacon (%)



Forrás: BRF, Portfolio

Váci úti irodafolyosó

A Váci úti alpiac jelentőségét mutatja, hogy 2016 második negyedévében itt kötötték az összes szerződés 30 százalékát, a jelenleg zajló vagy már bejelentett jövőbeli fejlesztések közül pedig minden másodikat ide tervezik. Alapterület szempontjából a következő 2-3 évben 136 ezer négyzetméternyi új iroda épülhet itt fel, nem számítva az MNB-alapítványok 150 ezer négyzetméteres gigaberuházását. Előbbi nélkül ez az összes budapesti irodafejlesztés alapterületének 43 százalékát, azzal együtt pedig 61 százalékát teszi ki. Ez tovább erősítheti a Váci úti irodafolyosó egyébként is meglévő fővároson belüli túlsúlyát.

A budapesti modern irodapiac várható fejlesztései

Év	Negyedév	Alpiac	Név	Fejlesztő	GLA (m2)
2016	Q3	Váci úti folyosó	V17	WING	12 350
2016	Q3	Váci úti folyosó	Nordic Light (I. ütem)	Skanska	6 600
2016	Q3	Észak-Buda	Buda Loft	saját	2 320
2016	Q3	Váci úti folyosó	Nordic Light (II. ütem)	Skanska	19 600
2016	Q4	Pest központ	Corvin 4 (Nokia HQ)	Futureal	25 000
2017	Q1	Észak-Buda	Graphisoft Park SAP épület	Graphisoft	8 000
2017	Q1	Pest központ	Markó Office Building (felújítás)	saját	2 700
2017	Q3	Dél-Buda	Office Garden 3	GRT Group	18 510
2017	Q3	Váci úti folyosó	Business Center 99 (felújítás)	CPI	7 709
2017	Q4	Dél-Buda	Magyar Nobel-díjasok K+F Park I	WING	24 000
2017	Q4	Váci úti folyosó	Váci Greens D	Atenor	14 000
2017	Q4	Váci úti folyosó	Promenade Gardens	Horizon Development	25 000
2018	Q1	Váci úti folyosó	Advance Tower	Futureal	11 300
2018	Q1	Váci úti folyosó	White House	GTC	24 890
2018	Q1/Q2	Dél-Buda	BudaPart (I. ütem - C épület)	Property Market	18 000
2018	Q3	Váci úti folyosó	New district centre (I. ütem)	HB Reavis	15 000
2018	N/A	Nem-központi Pest	Új Telekom HQ	WING	55 000
2018	N/A	Pest központ	Corvin 5	Futureal	14 600
2018	N/A	Pest központ	Corvin 6	Futureal	13 100

Forrás: Eston International, Portfolio Property Forum

SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

Bérleti díjak tekintetében a Váci úti irodafolyosó megegyezik a főbb budapesti alpiacok áraival, ahol az 'A' kategóriás irodákat jellemzően 11-15 euró havi bérleti díjért adják bérbe négyzetméterenként. Ez hasonló a szintén egyre népszerűbb Dél-Budával, de kevesebb, mint a pesti belváros, ahol 20 euró feletti díjak sem ritkák.

Hányan dolgoznak itt?

Magyarországon a becslések szerint 10 négyzetméter irodaterület jut egy irodai dolgozóra, de ez az alapterület a nyugati országok mintájára - ahol ez akár 13 négyzetméter is lehet - valamelyest növekszik. Ebből következik, hogy a Váci úti irodafolyosón a jelenlegi kihasználtságok mellett akár 60-70 ezer ember is dolgozhat, ami egy közepes megyeszékhely teljes lakosságának felel meg.

A jövőbeni fejlesztésekkel együtt az alpiac teljes állománya tovább növekszik majd és pár éven belül elérheti az 1 millió négyzetmétert. Az új irodaterületek természetesen új munkahelyeket is jelentenek, melyek még vonzóbbá tehetik a költözők és a lakásfejlesztők körében így is rendkívül népszerű XIII. kerületet.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.