

## **Budapesti irodapiac jelenlegi trendek, változások, várakozások és lehetőségek**

**Bán Tünde**

Tájrendező- és kertépítő mérnök, alapképzés, nappali munkarend

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet, Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

*Belső témavezető: Szczuka Levente, Egyetemi tanársegéd*

A budapesti irodapiac dinamikusan változott az utóbbi években, és számos trendet figyelhetünk meg, melyek a térszerkezetet is alakítják.

A dolgozat egy rövid történeti áttekintéssel kezdődik majd az irodapiac helyzetét tekinti át napjainkban: a szegmenseket, a főbb trendeket, az ezáltal megjelenő új kihívásokat. Budapestet térszerkezetileg saját készítésű adatbázis segítségével és mintaterületek alapján elemzem.

Az egyik meghatározó tendencia a flexibilis munkavégzés térnyerése. A home office igénye és a digitális technológiák fejlődése révén a vállalatok egyre inkább nyitnak az alternatív munkavégzési formák felé. Ennek eredményeképpen növekszik a co-working irodák és a rugalmas bérlemények iránti kereslet. A home office tartósan része marad a munkavégzés helyszínének és irodahasználatnak, az egyéb alternatív irodamegoldások köre és használata is bővül.

A fenntarthatóság és az energetikai hatékonyság kiemelkedő fontosságú a piacon. A minősítési rendszerek által kapott fokozat által magasabb áron adhatóak ki a bérirodák, tehát a magasabb költség indikálja a jobb energetikával rendelkező irodaházakat. Az új irodakomplexumok építésénél egyre nagyobb hangsúlyt fektetnek az energiahatékonyságra, a megújuló energiaforrások használatára és a zöld építészeti megoldásokra már a tervezési fázisban. Emellett a meglévő épületek felújítása is központi kérdés, amelynek során az energiahatékonyság javítása kiemelt szerepet kap. Ezen régebbi építésű és energetikailag nem hatékony irodaépületek bérleti díja jelentős nyomás alá kerülhet, ha felújítás nem történik.

A városi térstruktúra is átalakul. A belvárosi területeken a kereslet a magasabb minőségű, multifunkcionális irodakomplexumok felé tolódik el. Ezek a területek kiváló közlekedési lehetőségekkel és széles szolgáltatási körrel rendelkeznek. Ugyanakkor a kisebb irodaközpontok is népszerűek, melyek a város más részein jelennek meg, és az itt található vállalatoknak lehetőséget nyújtanak az irodaterület hatékony kihasználására.

Az új irodaházak építése és a meglévők átalakítása során érvényesülnek az új területhasználati igények. Az irodaközpontokban létesülő irodaházaknak a trendeket követve kiemelkedő lehetőségeket kell biztosítaniuk ezeken a területeken, például létesíteni rugalmasan alakítható belső tereket, szolgáltatások választékát az épületkomplexumon belül ahhoz, hogy vonzóvá váljanak és versenyképesek maradhassanak a vállalatok, munkavállalók számára egyaránt. Mindezek jelentős hatással vannak az irodák építészeti kialakításra és az irodaházak fejlesztési költségére is.

Összességében, a budapesti irodapiac változásai a munkavállalók igényeinek változásával, a fenntarthatóság és technológiai fejlődés hatására formálódnak. A trendek sokfélesége lehetővé teszi a vállalatok és munkavállalók számára, hogy igényeiknek megfelelő irodai környezetet találjanak a város különböző pontjain.