

Harmadával többet érnek a piacon a szigetelt, zöld irodák

A kihívásokkal teli ingatlanpiaci környezet az irodapiacon is nyomot hagyott, derül ki a Knauf Insulation és az Otthontérkép közös adatelemzéséből, mely azt vizsgálta, hogy alakulnak a trendek, és milyen hatások mozgatják azokat. A szeptemberi piaci adatokat elemezve az látszik, hogy a fővárosban a most bérelhető irodák átlagos bérleti díja négyzetméterenként 9,2 euró az euróban hirdetett, és 3700 forint a forintban hirdetett irodaépületek esetében. Az átlagárhoz képest azonban nagyon nagy eltérések is lehetnek, hiszen a piacon az irodaház besorolásától függően éppúgy találunk 5 eurós és 23 eurós ajánlatot, sőt, egy-két szélsőséges esetben ennél még jóval drágább bérelhető iroda is akad a hirdetések között.

A szeptemberi adatfelvételtől jól látszik, hogy az oldalra frissen feltöltött budapesti irodák területi megoszlása is meglepő tendenciát mutat. A budapesti új építésű, „A” kategóriás irodák 80-90 százaléka zöld és 74 százalékuk három budapesti kerületre koncentrálódik. Az elmúlt 12 hónapban a XI. kerület 39 százalékos, a XIII. kerület 20 százalékos, a XIV. kerület pedig bő 15 százalékos aránnyal vezeti a zöldiroda kínálati listát. Budapesten belül pedig a legkeresettebb részek a kötött pálya melletti irodaházak, a 2-es, 3-as, 4-es metró és a fő villamos vonalak melletti útvonalak, a Váci folyosó, az Üllői út, és a belvárosi utcák. Jól látszik, hogy az irodapiac gyakorlatilag a fővárosi irodapiacot jelenti, a tényleges irodaházak legnagyobb része itt található, míg vidéken sokkal jellemzőbb az irodai célra használt lakóingatlanok bérlése.

Drágább, mégis költséghatékonyabb

A felmérésből jól látszik, hogy a fővárosi irodapiacon jelentős felárat kérnek az energiatakarékos irodákért, illetve az is kirajzolódik, hogy az energiahatékony – más néven zöld – irodakínálat nagyobb része jellemzően Budán található. **Az energiatakarékos öko-irodák nem csupán komfortosabbak és környezetkímélőbbek, de bérleti díjuk a piacon átlagosan harmadával magasabb a hagyományos, kevésbé korszerű társaikéhoz képest.** Két azonos paraméterekkel rendelkező iroda közül többségében a zöldebb megoldással építettet választják a cégek akkor is, ha az drágább, mert hosszú távon jóval kedvezőbb az üzemeltetési költségük.

Nagyobb profit, boldogabb munkatársak

Tíz, interneten indított irodakeresésből 3-4 alkalommal felbukkan valamelyik környezettudatos szempont is a feltételek között, ilyenek például az intelligens világítás, a fűtés-hűtés költségei, a szigetelés, a zöld tetőterasz, a napelemes és napkollektoros kialakítás, vagy éppen a hangszigetelés. Ez utóbbi is egyre fontosabb szempont, amikor a munkaadók irodahelyszínt keresnek, hiszen fontos hogy a dolgozókra jutó zajterhelés minél kisebb legyen. Az elsődleges feltétel mégis az ár, a lokáció és az épület minősége, avagy látványa marad. Egy energiatakarékos épületben történő bérlés vagy vásárlás hozzájárulhat a vállalati fenntarthatósági célokhoz és egyben csökkenti a működési költségeket is. A modern, energiatakarékos fűtési, szellőztetési és légkondicionáló rendszerek, vagy a magas színvonalú létesítmény-kezelési szolgáltatások közvetlenül befolyásolják az iroda dolgozóinak komfortját. **Egy kényelmes munkakörnyezet hozzájárulhat a magasabb dolgozói elégedettséghez.**

Az energiahatékony irodákat eladni is jobban lehet

Megnéztük a fővárosi irodák átlagos eladási árait is – bár ez egy jóval kisebb piac. **Budapesten jelenleg 888 ezer forint egy átlagos eladó irodai négyzetméter**, és az árak lokációtól függően változnak. **Míg Csepelen akár 350 ezer forintos négyzetméteráron is vehetünk irodát, Zuglóban csaknem 1,3 milliót kell kifizetni ugyanezért.** A környezettudatos beruházók száma is növekszik, ami részben azért van, mert a zöld épületek jobb bérleti és értékesítési árakat kínálnak. Emellett a vállalatokon is egyre nagyobb a nyomás, hogy környezetbarát módon működjenek, így az újonnan épülő irodáknak is egyre nagyobb hányada környezettudatos, jól szigetelt, közel nulla energiaigényű.

„A zöld minősítés megléte általában magasabb épületminőséggel társul, ami a bérleti díjban és ezáltal az ingatlan értékében is tükröződik. Habár az ingatlanok sokféle jellemzője befolyásolja a bérleti díjat, a CBRE* becslése szerint a budapesti irodapiacra mintegy 9-10 százalékos zöld prémium mérhető a bérleti díjakban, szemben a 6 százalékos európai átlaggal” – mondta Ballagó Antal az Otthontérkép csoport vezérigazgatója.

„A zöld minősítéssel rendelkező irodákért fizetendő magasabb bérleti díjat kompenzálja a magasabb fokú energiahatékonyaságból eredő alacsonyabb rezsiköltség. A változó piaci követelményekhez a kínálat is igazodott, a 2022-ben átadott (új építésű vagy felújított) budapesti modern irodaházak mindegyikének legalább BB volt az energetikai besorolása, ami megfelel a közel nulla energiaigény követelményeinek, melynek teljesítése 2024. július 1-jétől kötelező lesz a használatbavételi engedélyezési eljárásoknál” – mondta Nagy Gergely Dániel a Knauf Insulation ügyvezető igazgatója. „Egy megfelelően szigetelt, és akusztikailag is jól megtervezett irodaépületben a munkavállalók komfortosabb és kellemesebb környezetben dolgozhatnak, és sokszor a vállalkozás sikeressége is múlhat a munkakörülményeken” – tette hozzá a szakember.

*A kereskedelmi ingatlanok és befektetések vezető szolgáltatója

Sajtókapcsolat:

- Kanyuk László, marketing menedzser
- Knauf Insulation Kft.
- +36 30 997 0500
- laszlo.kanyuk@knaufinsulation.com



© Knauf Insulation

Eredeti tartalom: Knauf Insulation Kft.

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/7835/harmadaval-tobbet-ernek-a-piacon-a-szigetelt-zold-irodak/>