

# BUDAPEST VÁROSI ARCULATFORMÁLÁSÁNAK EGYIK ELEMÉI, AZ IRODAHÁZAK CSAPÓ TAMÁS

## OFFICE BUILDINGS AS ELEMENTS OF CITY IMAGE OF BUDAPEST

*At the end of 2012 we registered a total of 438 office buildings in Budapest. There are 19 such establishments on the average in each district, with a total area of 122,370 m<sup>2</sup>, but there are large differences across the districts in both respects. Ninety-three per cent of the office buildings are in the 14 districts that made the administrative area of Budapest before 1950. The largest number of office buildings (82) can be found in District 13, followed by District 11 (56) and District 9 (41), which makes 40.8% of all office buildings in the Hungarian capital city.*

*Thirty-two (i.e. 7.3%) of the 438 office buildings in Budapest are not only offices but accommodate residential homes, shops, storage facilities, laboratories and hotels as well. The most typical mixed function is to have shops on the ground floor or the lower floors of the buildings. The developers/operators offer several services to their tenants in almost all office buildings. Most generally there is a 24 hour reception service and guarded parking lots. Other services depend upon what category the establishment belongs to (A, B, C or green office building).*

*Office buildings proliferating like mushrooms have brought significant changes in the morphology of Budapest: they have influenced and transformed the cityscape, building up and the structure of the city. The majority of the office buildings are multi-storey buildings, of 4-8 floors most typically, built in closed lines or blocks, so they have a typical city, in fact, big city character. They were often built on empty inner city sites or in former industrial areas on the edge of the city center, so they increased both the vertical diversity and the horizontal homogeneity of building up in Budapest. Many inner city palaces were renewed and decorated by the developers, so there was a positive change also from an aesthetic aspect. Office buildings pushed the construction style of multi-storey closed buildings towards the edge of the city, especially in the city districts called Angyalföld, Ferencváros and Újbuda.*

*As regards their functions, office buildings are primarily workplaces, although some buildings may have mixed functions. As approximately 150 office buildings have been built so far in the inner city of Budapest, their presence has evidently contributed to the further penetration of workplaces within the city centre. The loss of residential functions is a process going on for years (not only because of the office buildings), so the inner belt of workplaces, the city of Budapest is more and more characteristic, parallel to growing and moving outwards, like a patch of ink on a piece of paper. The presence of office buildings has contributed to the extension of the city to the north and to the south along the Danube River, so it ends at the city part called Vizafogó in the north and reaches almost to the Rákóczi Bridge in the south. The other significant change in the functional structure of the capital city is the decrease and disappearance of the size of industrial areas from the inner city districts, to which process office buildings have evidently contributed: many of them have been built on brownfield areas, run-down industrial areas, especially in the former industrial zones of South Pest (Ferencváros), South Buda (Kelenföld) and North Pest (Angyalföld). These areas are going through a continuous change of function which can also be seen as an urban regeneration process.*

## BEVEZETÉS

A gazdasági és politikai rendszerváltozás nyomán a hazai nagyvárosokban, különösen Budapesten megjelentek és gomba módra szaporodni kezdtek az irodaházak, amelyek régi funkcióval, de megújult formavilágukkal egyre markánsabban alakították át a főváros arculatát és szerkezetét. Tanulmányunkban ezt a folyamatot kívánjuk nyomon kísérni. Célunk az irodaépületek minél pontosabb számbavétele, területi elhelyezkedésük bemutatása, beépítési jellemzőjük, funkciójuk és a bérlők részére nyújtott szolgáltatások ismertetése. A vizsgálat célja az is, hogy bemutassa, hogyan és miképpen hatottak/hatnak az irodaházak Budapest településmorfológiájára, azon belül arculatára és szerkezetére. A legnagyobb nehézséget az adatok és az információk megszerzése jelentette, ugyanis nincs egy korrekt lista a fővárosban található irodaházakról. Kutatásunk során ezért több internetes honlapra, valamint saját empirikus terepbejárásunkra támaszkodtunk, melynek során 2011/12-ben bejártuk Budapest összes utcáját, és rögzítettük az összes irodaház nevét, beépítési jellegét és elhelyezkedését. Az internetes honlapok az újabb irodaházak számbavételében, illetve a házak nagyságát, funkcióit és szolgáltatásait tekintve nyújtottak információkat.

## RENDSZERVÁLTOZÁS AZ IRODAHÁZAK PIACÁN

Magyarországon a szocialista évtizedekben már voltak irodaházak, de – alapfunkciójuktól eltekintve – mindenben különböztek napjaink irodaházaitól. Az 1990 előtti irodaépületek ugyanis – néhány kivétellel – egy-egy nagyobb (hazai) vállalat adminisztratív központjai voltak, többségükben a termelő üzemek területén helyezkedtek el, gyakorta jellegtelen többszintes tömbházak formájában, és a legritkábban nyújtottak sokrétű szolgáltatást az ott dolgozóknak. A belvárosi kerületekben tisztán irodai funkciójú épület csak néhány volt, azok szinte mindegyike valamely szolgáltató (Posta, MÁV, MAHART, IBUSZ), vagy médiában tevékenykedő cég (szerkesztőségek, TV-székház) központjai voltak.

A rendszerváltozást követően, a piacgazdaság kiépülése, a posztindusztriális gazdaság és társadalom kialakulása együttesen okozták azokat a változásokat, amelyek az irodaházak átalakulásához és tömeges megjelenéséhez vezettek. A régi, hazai nagyvállalatok egy része megszűnt, más része átalakult és szétesett kisebb gazdasági egységekre. A megszűnt vállalatok helyén, többnyire barnaövezetben, gyakran épültek fel új irodaházak (lásd pl. Váci utca), a kisebb egységekre bomló cégek pedig, az egykori – ma feleslegessé vált – nagy központi irodaházukat felújítva próbálták értékesíteni és kiadni bérlőknek (RICHERS – KUKELY – BARTA 2004). Ezzel párhuzamosan megjelentek hazánkban a nagy külföldi ipari és szolgáltató cégek, melyek központjaikat egyre inkább a belvárosban, vagy annak közelében építették fel. A nagy-, esetenként multinacionális cégek mellett tömegesen jelentek meg hazai és külföldi kis- és középvállalko-

zások is, egyre kevésbé ipari profillal, melyek kisebb irodaházakat alakítottak ki, vagy bérlőként jelentek meg. A '90-es évek vége felé pedig megjelentek hazánkban nagy hazai és külföldi ingatlan fejlesztő vállalkozások és sorra építették fel a vadonatúj irodaházaikat, melyekbe minden területről és minden méretben vártak/várnak bérlőket. Végül a belvárosi kerületekben sorra újították fel cégek/ingatlanfejlesztők a patinás régi palotákat és alakították át luxus irodaházakká. Vagyis napjaink irodaházai már többnyire nem egy-egy nagyvállalat adminisztratív központjai, hanem bennük több (hazai és nemzetközi) cég menedzsmentje, vagy kisebb cégek egésze található.

Az irodaházak építése a rendszerváltozást követően viszonylag lassan indult be, az 1990-es évek első felében még csak mintegy 200 ezer m<sup>2</sup>-nyi iroda épült, éves átlagban alig 35 ezer m<sup>2</sup>. 1997-től 2002-ig haladta meg először a 100 ezer négyzetmétert az újonnan átadott, vagy felújított irodák területe, a legtöbbet (180 ezer m<sup>2</sup>) 2000-ben adták át. Valamelyest visszaesett az új irodák építése 2003/2004-ben, de valóságos irodaépítési boom kezdődött 2006-tól, mely 2010-ig tartott. Ez alatt az öt év alatt 1,2 millió m<sup>2</sup> iroda épült fel, a mai teljes irodaterület 40 százaléka. A csúcspont 2009-ben volt, 300 ezer m<sup>2</sup> átadott irodával. A gazdasági válság miatt 2010 után jelentősen csökkent az új irodák kialakítása, mely a mai napig jellemző.

Az 1990-es évtized első felében még ritkán építettek nagy területű (10 ezer m<sup>2</sup> feletti) irodaházakat, vagy több épületből álló irodaparkokat. A kivételek között kell megemlíteni az 1991-ben átadott East-West Business Centert a VIII. kerületben, mely korának legnagyobb (23 ezer m<sup>2</sup>) irodaháza volt, valamint az 1994-ben átadott két VII. kerületi 12 ezer m<sup>2</sup>-es irodaházat (EMKE és Madách Trade Center). Az 1990-es évek második felében már megjelentek a budapesti irodaházak piacán a nagy ingatlanfejlesztő cégek, melyek sorra építették fel hatalmas irodaházaikat, melyek közül az 1996-ban átadott Bank Center (V. kerület) évekig a főváros legnagyobb (32 ezer m<sup>2</sup>) iroda épülete volt. Az ezredfordulót követően egyre több egyedi, hatalmas irodaház épült (Haller Gardens 32071 m<sup>2</sup> 2008-ban, IP West 30088 m<sup>2</sup>, illetve Capital Square 32446 m<sup>2</sup> 2009-ben). Ugyanakkor megjelentek a több épületből álló irodaházak (Center Point I-II. 41 ezer m<sup>2</sup>) és az irodaparkok, mint a Madarász Irodapark (34 ezer m<sup>2</sup>), az Infopark (68 ezer m<sup>2</sup>), a Trigránit cég által felépített, négy épületből álló Millennium Gate és Tower a IX. kerületben, amely jelenleg a legnagyobb területű (70 ezer m<sup>2</sup>) irodakomplexum. Ez utóbbi már példa a vegyes (iroda, üzlet, lakás) funkciójú ingatlan együttesekre is, melyek az elmúlt években jelentek meg, és válhatnak a közeljövőben jellemzővé.

Egyelőre az irodaházak piacán sincs még közvetlen jele a fellendülésnek, csupán hét irodaház építése van folyamatban, melyek várhatóan 2013-ban kerülnek átadásra. Ugyanakkor további hét igen jelentős ingatlan fejlesztés van tervbe véve, és áll előkészítés, illetve három kivitelezés alatt. Közülük van olyan, amelyik tisztán irodaház fejlesztés, de a többség parkszerűen, vegyes funkcióval lesz megvalósítva, sőt a két legjelentősebb beruházás városrésznyi fejlesztést takar. Megéppül Újbudán, egykori ipari területen az Office Garden III. üteme, melyet még további kettő követ, összesen 95 ezer m<sup>2</sup> irodaterülettel. Tovább folytatódik (szintén korábbi ipari részen) a Váci

Greens zöld irodaház komplexum építése, öt épületben, 75 ezer m<sup>2</sup> területen, végül szintén a Váci úti irodafolyosón, az Atrium Park folytatásaként a közeljövőben felépül az AP2 Irodaház 51 ezer m<sup>2</sup> iroda- és 10 ezer m<sup>2</sup> kereskedelmi területtel. Hamarosan kezdődik a kivitelezése a XIV. kerületben a Hungária 95 Business Parknak, amely szintén volt ipari területen létesül 26 ezer m<sup>2</sup>-en. 2014-ben indul a Kerepesi Business Park megvalósítása a Fővárosi Csatornázási Művek korábbi területén, ahol 56 ezer m<sup>2</sup> iroda, üzletek és raktárak épülnek.

A két legnagyobb volumenű komplex irodafejlesztés a Duna mentén, részben barnamezős, részben szűz területen kerül kivitelezésre. A Budapest Északi Városközpont az Árpád hídtól délre (Vizafogón) épül fel közel 100 ezer m<sup>2</sup>-es iroda, üzlet és lakásterületen. A Lágymányosi hídtól délre tervezik 14 hektárnyi területen a Duna Passage nevű komplex új városrészt kialakítani. Itt a 137 ezer m<sup>2</sup> iroda mellett 89 ezer m<sup>2</sup> lakás és 10 ezer m<sup>2</sup> üzlet és szolgáltatás lesz a tervek szerint.

## **IRODAHÁZAK SZÁMA ÉS ELOSZLÁSA BUDAPESTEN**

Nagyon nehéz pontosan meghatározni a fővárosi irodaházak számát és ezzel együtt területét. Kutatásunkhoz, mint korábban említettük számos internetes honlap (lásd *1. táblázat* forrásait), illetve saját felmérésünk, terepbejárásunk szolgáltatott adatokat. Így kutatásunk során, amely 2012 végén zárult, összesen 438 db irodaházat rögzítettünk Budapesten. Csaknem biztosak vagyunk benne, hogy ez nem 100 százalékosan pontos adat, de úgy véljük, nem lehet nagy a tévedés mértéke. Az irodaházak területe meghaladja a 2,8 millió m<sup>2</sup>-t, ami 19,4 százalékos növekedés 2010-hez képest.

Kerületenként átlagosan 19 db irodaház van, 122370 m<sup>2</sup> irodaterülettel, de mindkét vonatkozásban igen nagy különbségek vannak a kerületenkénti eloszlást tekintve. Mint arra az előző fejezetben is utaltunk, az irodaház fejlesztők a bérlő cégek igénye szerint a város belső kerületeiben építették fel az épületeket, nem véletlen tehát, hogy az irodaházak 93 százaléka az 1950-ig Budapest közigazgatási területét alkotó 14 kerületben van. A legtöbb irodaház a XIII. (82 db), a XI. (56 db), és a IX. kerületben (41 db) található, együttesen a fővárosi irodaházak 40,8%-a. Mindhárom kerületet jelentős ipari potenciál jellemezte az államszocializmus idején, de az állami nagyvállalatok nagy része megszűnt, felszámolták, így helyükön jelentős szabad, beépíthető térség szabadult fel. Ráadásul ezek a területek közel vannak a városközpontoz, ezért ideálisak voltak irodaházak kialakítására.

A fővárosi city kerületeiben (I, V, VI, VII, VIII) összesen 120 irodaház, a budapesti irodaházak több mint negyede található. Közülük is az V. kerületben van a legtöbb (36 db), és itt a legnagyobb az irodaházak sűrűsége is. A városközpontban nem álltak rendelkezésre szabadon beépíthető nagy területek, ezért itt inkább foghíjakban, vagy patinás paloták átalakításával hoztak létre új/felújított irodaházakat. Viszonylag sok irodaház van még Óbudán és Zuglóban, 28-28 db. Mindkét városrészben az irodaházak zöme a kerületeknek a városközpontoz közelebb eső részein épültek. Budapest

külső, az 1950-es közigazgatási rendezés során a városhoz csatolt kerületeiben mindössze 32 db irodaház található, az irodaházak 7,3 százaléka. Közülük a legtöbb (12 db) Újpesten van, ugyanakkor a XVI. és a XX. kerületben mindössze kettő, illetve egy irodaház található. Sőt, a XVII. és XXIII. kerületben egyetlen irodaház sincs.

Ha nem kerületenként, hanem térképen ábrázolva nézzük meg a budapesti irodaházak területi elhelyezkedését, még finomabban rajzolódnak ki a különbségek. Elhelyezkedésükben fontos a városközpontozhoz közeli fekvés, valamint az elérhetőség. Ez utóbbi a főutakhoz, illetve a kedvező tömegközlekedési elérhetőséghez való kötődésben jelenik meg. Az 1. ábrából egyértelműen kiderül, hogy mind a budai, mind a pesti oldalon az irodaházak nagy része egy észak-déli folyosó mentén, viszonylag közel a Dunához található (1. ábra). Ez a folyosó a budai oldalon a Szentendrei u. – Bécsi u. – Árpád fejedelem útja sávjában halad egészen a Vízivárosig, ahol szétterül és elfordul a Városmajor és a Déli pályaudvar felé. Nemi hézagot követően újra megjelenik a budai irodaház sáv két szálon Újbudán. Az egyik szál a Budaörsi u. mentén halad, a másik a Fehérvári és a Budafoki utcák közötti részen halad déli irányban, részben ipari területen. A két szálat a Bartók Béla út irodafolyosója köti össze. A budai oldalon a fővárosi irodaházaknak a harmada (148 db) található, döntően Újbudán.

Az irodaházak kétharmada (290 db) a pesti oldalon helyezkedik el, zömmel az újpesti vasúti hídtól a Rákóczi hídig tartó, a Dunához viszonylag közel eső sávban. Ennek a legmarkánsabb része a Váci irodafolyosó, amelynek 2 km-es szakaszán 38 irodaház van. Az irodaházak leginkább a Duna és a Nagykörút közötti területen sűrűsödnek össze a leginkább, itt 78 db van belőlük. A pesti sáv a Boráros tértől a Soroksári út mentén húzódik tovább a Rákóczi hídig. A pesti oldali sávból több helyen kiágazás van, az irodaházak sűrűsödnek a fontosabb főutak (Dózsa György, Andrássy, Rákóczi u.) és a Róbert Károly-Hungária-Könyves Kálmán körutak mentén.

Ha nem az irodaházak számát, hanem hasznos irodaterületük megoszlását vizsgáljuk a fővároson belül, úgy még nagyobb különbségek adódnak. A IX. XI. és a XIII. kerületben, ahol az irodaházak 40 százaléka van, az irodaterületnek már több mint fele (54,4%) található, ezen belül Angyalföldön csaknem 28%, a Váci úti irodafolyosón pedig 15%! Az irodaterületnek közel negyede a városközpont öt kerületében van, ugyanakkor a főváros tíz külső kerületében, annak csupán 5,0 százaléka. Mindez egyértelműen összefügg azzal, hogy jelentős különbségek vannak az irodaházak átlagos területe/nagysága között. Budapesten az irodaházak átlagos területe 6426 m<sup>2</sup>, de a szórás kerületenként 700 és 9500 m<sup>2</sup> közötti, vagyis igen nagy. A legnagyobb területű irodaházak éppen azokban a kerületekben épültek, ahol nagy, használaton kívüli ipari területek voltak, vagyis Ferencvárosban, Óbudán és Angyalföldön. Ez utóbbi városrészben a legnagyobb az irodaházak átlagos nagysága (9564 m<sup>2</sup>, lásd 1. táblázat). Ezzel szemben a zsúfolt, magas beépítettségű belvárosi kerületekben az irodaházak átlagos nagysága 6 ezer m<sup>2</sup> alatti, de a budai, különösen az I. II. és a III. kerületi irodaházak átlaga jóval ez alatt marad, pedig a Várkerület kivételével bőven lenne/lett volna szabad hely a beépítésre. Ennek a magyarázata az, hogy a budai kerületekben az irodák kisebb területű villákban, esetleg családi házakban találhatók. A külső kerületekben

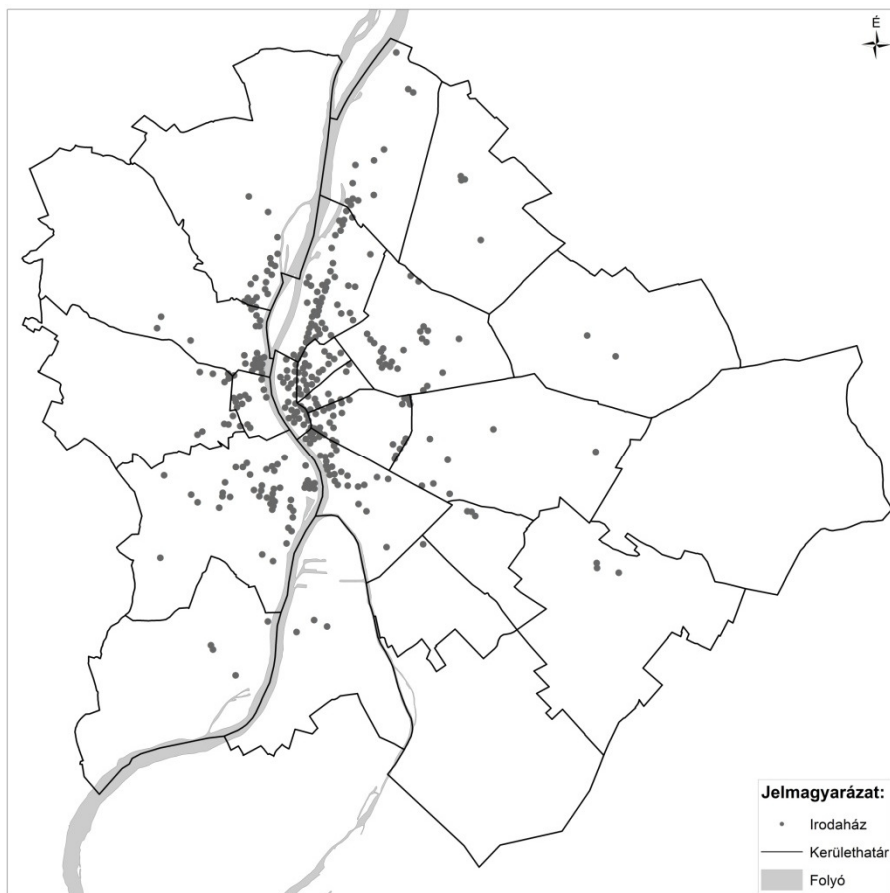
lévő irodaházak átlagos nagysága sem éri el a fővárosi átlagot, mivel itt az irodaházak túlnyomó többsége nem új építésű, hanem régi vállalatok egykori központjából alakították ki azokat.

1. táblázat: Az irodaházak száma és területe Budapesten, kerületenként (2012)  
Table 1: Office building sin Budapest by districts

Kerület	Irodaházak száma (db)	Megoszlása (%)	Területe (m <sup>2</sup> )	Megoszlása (%)	Irodaházak átlagos nagysága (m <sup>2</sup> )
I.	16	3,6	43910	1,6	2744
II.	26	5,9	137305	4,9	5281
III.	28	6,0	109349	3,9	3905
IV.	12	2,7	52588	1,9	4382
V.	36	8,2	190532	6,8	5292
VI.	30	6,8	173901	6,2	5797
VII.	19	4,3	94543	3,3	4976
VIII.	19	4,3	149842	5,3	7886
IX.	41	9,3	308484	11,0	7524
X.	7	1,6	32036	1,1	4577
XI.	56	12,8	436758	15,5	7799
XII.	18	4,2	125865	4,5	6992
XIII.	82	18,7	784258	27,9	9564
XIV.	28	6,0	89654	3,2	3202
XV.	4	0,9	11300	0,4	2825
XVI.	2	0,5	12551	0,5	6275
XVII.	-	-	-	-	-
XVIII.	3	0,7	24489	0,9	8163
XIX.	3	0,7	12837	0,5	4279
XX.	1	0,2	690	0,1	690
XXI.	3	0,7	14369	0,5	4790
XXII.	4	0,9	9237	0,2	2309
XXIII.	-	-	-	-	-
<b>Budapest</b>	<b>438</b>	<b>100,0</b>	<b>2814501</b>	<b>100,0</b>	<b>6426</b>

Forrás: [www.irodahaz.info](http://www.irodahaz.info), és [www.irodapiac.hu](http://www.irodapiac.hu), HVG ingatlan-[www.hvg.hu](http://www.hvg.hu)

1. ábra: Az irodaházak elhelyezkedése Budapesten (2012)  
Figure 1: Office building sin Budapest



Forrás:

## A FŐVÁROSI IRODAHÁZAK ÉPÍTÉSZETI ÉS MORFOLÓGIAI JELLEMZŐI

Budapest irodaházainak nem minden esetben sikerült megállapítani az építés pontos évét. Ez elsősorban azokra az épületekre vonatkozik, melyek a rendszerváltozás előtt, de a II. világháború után épültek, ugyanis az államszocializmusban épített épületekről nem sikerült minden esetben pontos információt szerezni. Érdekes ugyanakkor, hogy a régebbi, értsd az 1945 előtt épült épületek története jobban feldolgozott, különösen

akkor, ha azok műemlékek, vagy városképi jelentőségűek. Amikor az egyes irodaházak építési évét elemeztük, mindig az épület eredeti építési idejét vettük alapul, nem azt, hogy mikor újították, vagy építették át. Összességében a fővárosi irodaházak 62,1 százaléka a rendszerváltozást követően épült, tehát újnak tekinthető (2. táblázat). Ezek eleve irodaháznak épültek többnyire egykori ipari területen. Az épületek minden esetben többszintesek, zártan, vagy tömbszerűen épültek.

Az 1990 előtt épült irodaházak (164 db) szinte mindegyike átépült, vagy felújították. Közülük volt, amelyik eredetileg is irodaházként funkcionált, ide sorolhatók a szocialista időszak vállalatainak egykori központjai (95 db), amelyek a külsőbb kerületek régi ipari területein találhatóak, de sok olyan irodaház is van, amelyik eredetileg nem annak épült, esetükben funkcióváltás történt. Ezek a „loft” „irodaházaknak, melyek egyértelműen a belső, belvárosi kerületekben találhatóak és túlnyomó többségük 1945 előtt épült. Az eredeti épületek megmaradtak, de átépültek irodának. Összesen 59 ilyen irodaház van, közülük 16 egykor gyár volt. A legismertebbek a Dorottya Udvár (XI.), mely eredetileg katonai egyenruhagyár volt, a River Loft Irodaház (XIII.), az egykori malom, vagy a Merkúr Palota (VI.), amely korábban az első távbeszélő központ volt. A loft irodák másik részét azok alkotják, amelyek korábban főúri paloták, vagy lakóházak voltak. Összesen 16 ilyen van, pl. a City Corner (IX.), Mark Center (VI.), Ligetváros (VII.), vagy az egykor villaként funkcionáló Ilka (XIV.), Istenhegyi 18 (XI.) és a Stefánia Park irodaházak (XIV.). A fentiekén túl vannak olyan loft irodaházak, amelyeknek egyéb (oktatási, kereskedelmi, egészségügyi, stb.) funkciójuk volt korábban, pl. a Paris Department Store (VI.), az egykori Párizsi Nagyáruház, a BBC Irodaközpont (VI.), a korábbi szanatórium, a Máriássy Ház (IX.) az első borjúvásárcsarnok és a Bécsi Corner (III.) az egykori iskola.

Külön kategóriát alkotnak azok a loft irodaházak, melyek épületei műemléki védettséget élveznek. Összesen 22 db ilyen irodaház található a fővárosban, csaknem mindegyik a belvárosi kerületekben. Az épületek többsége főúri palota, tehát lakóház volt eredetileg. Közülük a legismertebb a Lánchíd Palota (1867), a József Nádor Irodaház (1860), Ybl Palota (1869), Stern Palota (1882), valamint az Andrássy út régi neoreneszánsz palotái, mint az Andrássy Palota (régii Krausz Palota, 1884), az Andrássy 70 és 100 (1900, illetve 1890) és az Andrássy Palace (1900).

A fővárosi irodaházak átlagos területe, mint azt korábban említettük, 6426 m<sup>2</sup>, de ez óriási (320 szoros) különbségeket takar. Ugyanis van 32,2 ezer m<sup>2</sup>-es és van mindössze 100 m<sup>2</sup>-es irodaház. Legkisebb a Bimbó úti, a II. kerületben, a legnagyobb a XIII. kerületben a Váci úton lévő Capital Square. Vannak ugyan még nagyobb területű irodaházak is, de azok nem egy épületből állnak, hanem több épületből kialakított irodaparkok, közülük a Duna parton négy épületből álló Millennium irodapark a legnagyobb (3. táblázat). Az irodaparkok az utóbbi években egyre kedveltebbek. Napjainkban összesen 19 irodapark található Budapesten, közülük néhány az elkövetkező évek során bővülni fog. Közéjük tartozik az Office Garden a XI. kerületben, amely jelenleg két épületből áll, területe 31786 m<sup>2</sup>, de 2013-ban adják át a III. irodaházát,



melyet négy éven belül újabb kettő fog követni, és akkor összesen 95 ezer m<sup>2</sup>-vel, a legnagyobb területű irodapark lesz a fővárosban.

2. táblázat: Az irodaházak építési év szerinti megoszlása  
Table 2: Office buildings by year of construction

Kerület	1899 előtt	1900-1919	1920-1945	1946-1989	1990-1999	2000-2012	Összesen
I.	1	-	1	1	6	7	16
II.	-	2	1	4	8	11	26
III.	2	-	2	5	4	15	28
IV.	-	-	-	4	1	7	12
V.	8	9	-	4	8	7	36
VI.	3	11	-	1	4	9	28
VII.	1	2	2	1	8	5	19
VIII.	-	1	1	6	2	9	19
IX.	4	3	4	2	7	20	39
X.	-	-	-	6	-	2	8
XI.	-	1	1	14	7	33	56
XII.	-	2	-	3	6	7	18
XIII.	1	2	1	24	14	38	80
XIV.	-	2	1	9	5	10	27
XV.	-	-	-	1	-	2	3
XVI.	-	-	-	2	-	-	2
XVII.	-	-	-	-	-	-	-
XVIII.	-	-	-	2	-	-	2
XIX.	-	-	-	1	-	2	3
XX.	-	-	-	1	-	-	1
XXI.	-	-	-	2	1	-	3
XXII.	-	-	-	2	1	1	4
XXIII.	-	-	-	-	-	-	-
<b>Budapest</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>95</b>	<b>82</b>	<b>185</b>	<b>431*</b>
<b>(%)</b>	<b>4,6</b>	<b>8,1</b>	<b>3,2</b>	<b>22,0</b>	<b>19,0</b>	<b>43,1</b>	<b>100,0</b>

\*hét irodaház építési kora nem meghatározható

A fővárosi irodaházak különböző, a szerző által korábban meghatározott beépítési típusokba tartoznak (CSAPÓ T. 2004). Túlnyomó többségük városias, sőt nagyságuk és vertikális tagozódásuk miatt nagyvárosias. Ide elsősorban a zártan, vagy tömbösen épült többszintes irodaházak tartoznak. Az irodaházaknak közel a fele (48,4%) többszintes zárt beépítésű, mely leginkább a városközpontot alkotó belső kerületekre (V. VI. VII. VIII.) és a IX, valamint a XIII. kerületnek a városközpontoz közelében eső részére jellemző (4. táblázat). Elmondható, hogy az irodaházak többnyire az adott kerületekre jellemző beépítés szerint épültek (CSAPÓ – PÁNYA 2012). A XIII. kerület kivétel, ott a Váci úti irodafolyosónak a Nyugati pályaudvartól a Róbert Károly körútig terjedő részén zártan épültek a többszintes irodaházak, melyek ezzel teljesen megváltoztatták a beépítést és a terület funkcióját is. A korábbi, részben ipari, részben

lakóterület átalakult belső munkahelyi övvé, ez által napjainkra a budapesti city részévé vált.

3. táblázat: *A legnagyobb és a legkisebb területű irodaházak/parkok Budapesten*  
 Table 3: *Largest and smallest office building sor office park sin Budapest*

Sorrend	Irodaház neve	Kerület	Területe (m <sup>2</sup> )	Épületek száma, jellege
1.	Millennium Gate, Tower I.-III.	IX	70148	4
2.	Infopark	XI	68402	6
3.	Center Point	XIII.	41000	2
4.	Gateway Office Park	XIII	34682	3
5.	Madarász Irodapark	XIII	34000	3
6.	Capital Square	XIII	32446	1
7.	Haller Gardens	IX	32071	1
8.	Bank Center	V	32000	1
9.	Spiral Irodaház	XIII	32000	1
10.	IP West	XI	30088	1
429.	Fehérvári u. 77/C	XI	312	régi társasház
430.	Rákóczi Irodaház	VIII	205	egykori gyár
431.	Kardhegy úti Irodaház	XI	250	1 em. zárt ép.
432.	Irodaház	I	250	villa
433.	Hársfa utcai Irodaház	VII	200	földszinten
434.	Hungária köz Irodaház	XIV	180	raktár volt
435.	Vöröskereszt úti Irodaház	XXII	150	földszinten
436.	Artotel irodaház	I	101	fsz. zárt
437.	Bimbó úti Irodaház	II	100	családi ház
438.	Sun Palace	III	100	villa

Forrás:

Az irodaházak 44 százaléka többszintes tömbös beépítésű, melyek vagy a korábbi erősen iparosodott kerületek (IV. IX. X. XI.) barnamezős területein épültek új, modern épületekként, vagy a külsőbb kerületek (XV. XVI. XVIII. XIX. XXI. XXII.) napjainkban is ipari területekként funkcionáló részein, ahol zömmel az államszocializmusban épült vállalatok központi irodaházát újították fel. Az irodaházak vertikális tagozódása egyébként a tömbös építésűek között a legnagyobb. Közöttük találjuk Budapest legmagasabb irodaházait, mint a 15 emeletes Duna Towert (XIII. kerület), a 13 emeletes Hermina Irodaházat Zuglóban és a IV. kerületi, 11 emeletes Litiner Irodaházat.

A fentiekhez képest jóval kevesebb irodaház található 1-2 emeletes villákban, családi házakban, vagy zárt földszintes épületben. Ezek az irodaházak az épületek jellegeből fakadóan többnyire jóval kisebb területűek, gyakorlatilag a legkisebb fővárosi irodaházak ilyen beépítésűek (lásd 3. táblázat). A villaépületben lévő irodaházak leginkább a budai (I. II. III. XI. XII.), illetve a XIV. kerületben találhatóak. Ugyanez igaz a 4 db családi házban és a 3 db zárt földszintes épületben lévő irodákra is.

4. táblázat: Az irodaházak megoszlása beépítési típusok szerint  
 Table 4: Office buildings by type

Kerület	Villa	Családi ház	Fsz. zárt	Tsz. zárt	Tsz. tömbös	Nem meghatározható	Összesen
I.	1	-	1	10	4	-	16
II.	3	1	-	7	14	1	26
III.	1	2	1	11	12	1	28
IV.	-	-	-	3	9	-	12
V.	-	-	-	36	1	-	37
VI.	-	-	-	29	1	-	30
VII.	-	-	-	19	-	-	19
VIII.	-	-	-	13	6	-	19
IX.	-	-	-	20	18	3	41
X.	-	-	-	1	6	-	7
XI.	2	-	-	5	47	2	56
XII.	3	-	-	4	11	-	18
XIII.	-	-	-	48	32	2	82
XIV.	2	1	1	6	15	3	28
XV.	-	-	-	-	3	-	3
XVI.	-	-	-	-	2	-	2
XVII.	-	-	-	-	-	-	-
XVIII.	-	-	-	-	2	1	3
XIX.	-	-	-	-	3	-	3
XX.	-	-	-	-	1	-	1
XXI.	-	-	-	-	3	-	3
XXII.	1	-	-	-	3	-	4
XXIII.	-	-	-	-	-	-	-
<b>Budapest</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>212</b>	<b>192</b>	<b>14</b>	<b>438</b>
(%)	<b>3,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>48,4</b>	<b>43,9</b>	<b>3,1</b>	<b>100,0</b>

Forrás:

## AZ IRODAHÁZ-ÉPÜLETEK FUNKCIÓI ÉS SZOLGÁLTATÁSAI

A fővárosban lévő 438 irodaház közül harminckettő (7,3%) nem csupán irodaként funkcionál, hanem az épületben lakások, üzletek, raktárak, laborok, illetve szállodák is vannak. A leggyakoribb egyes funkció az, hogy az épület földszintjén, vagy az alsóbb szinteken üzletek találhatók. Ilyen többek között az Andrásy 70, a Paris Department Store (VI.), a Váci 95 Center (XIII.) és a Hunyadvár (XIV.) irodaház. A IX. kerületi Lurdy Bevásárló- és Irodaközpont irodái a bevásárlóközpont felső szintjén vannak, de hasonló tapasztalható a Mamut és a WestEnd City bevásárlóközpontok esetében is. Az irodaházak közül kilencben lakások is találhatóak, többnyire a felsőbb emeleteken, mint pl. Regus Óbuda Gate (II.), a Dózsa 68 (VII.) és a HTC (XIII.). Egy tucatnyi esetben az irodákat magukba foglaló épületeknek több funkciója is van, melyeket nem az üzemeltetők működtetnek. A CDO-Calasanz Downtown Offices, a Vörösmarty no. 1 (V.) irodaházakban üzletek és lakások, az Eiffel téri Irodaházban (VI.) és a Rákóczi

Centerben (VII.) pedig üzletek és éttermek, míg a MOM Parkban (XII.) pedig üzletek, szolgáltatások és lakások is vannak. Három irodaházban szálloda is van, közülük az V. kerületi Millennium Centerben a hotel mellett bevásárlóközpont, a XIII. kerületi Madarász Irodaparkban pedig uszoda is épült. A legegyedibb funkciómegoszlás minden bizonnyal a Liliom Irodák esetében van (IX.), ahol az irodák egy parkolóház 6-7. emeletén helyezkednek el.

A fejlesztők/üzemeltetők csaknem mindegyik irodaházban számos szolgáltatást nyújtanak a bérlők számára. A legáltalánosabb a 24 órás portaszolgálat és az őrzött parkolók biztosítása. A legtöbb irodaházat működtető cég igyekszik valamilyen módon megoldani a bérlők parkolási igényeit. A legjobb és legkényelmesebb megoldás az, ha az irodaház rendelkezik saját parkolóval. Ez a fővárosi irodaházak 80 százalékánál van így, az újonnan építetteknel minden esetben. A parkoló lehet az irodaház udvarán, az épület előtt közterületen, vagy saját mélygarázsban, esetleg parkolóházban. A másik, ritkább megoldás az, ha saját parkoló híján egy közelben lévő felszíni, mélyszíni, vagy parkolóházban biztosítanak kedvezményes áron parkolókat. Ez a megoldás leginkább a felújított, patinás belvárosi épületekben lévő irodaházaknál gyakori. A külsőbb kerületekben található irodaházaknál a parkolás általában nem jelent gondot, hiszen itt az ingyenes, így az a környéken megoldott. Összesen 68 irodaháznak nincs saját parkolóhelye, ennek fele a belvárosban, elsősorban az V. és a VI. kerületekben, a többi a külsőbb kerületekben van.

Internetes kutatásunk alapján a budapesti irodaházakhoz 9741 db felszíni, 36904 db mélygarázsban- és 1822 parkolóházban lévő parkolóhely tartozik, összesen több mint 48 ezer (5. táblázat). A parkolóhelyek száma általában arányos a kerületekben található irodaházak számával és az irodaterületek nagyságával, így a legtöbb a XIII. XI. és a IX. kerületben van. E három kerületben található az ismert parkolóhelyek 56,4 százaléka, csakúgy, mint az irodaterületek 54,4 százaléka. Ezzel szemben két külső kerületben (XVIII. és XX.) nem tartozik az irodaházakhoz parkoló, sem a felszínen, sem mélygarázsban, további kettőben (XVII. XXIII.) pedig irodaház sincs. Összességében megállapítható tehát, hogy a külsőbb kerületekben lévő irodaházaknál inkább a felszíni parkoló a gyakoribb, mivel a terület beépítése ritka, valamint az itteni irodaházak nagy része felújított, régebbi vállalati központ volt, amelyhez eleve tartozott parkoló.

Ezzel szemben a belvárosban, különösen az V. VI. VII. és VIII. kerületben, jóval nagyobb a mélygarázsokban lévő parkolóhelyek száma és aránya, mint a felszínen. Ahol mégis van felszíni parkoló, az minden esetben az épületek belső udvarán található és nem közterületen. Mindezt a városközpont rendkívül sűrű beépítése, valamint a magas ingatlanárak magyarázzák. A parkolóhelyek 76 százaléka mélygarázsban van, amelyek általában az új építésű irodaházak alatt épültek, Számuk és arányuk a IX. a XI., de mindenekelőtt a XIII. kerületben a legnagyobb, ahol az összes mélygarázsban lévő parkolóhelyek 35 százaléka található. Még nem jellemzőek az irodaházakhoz tartozó parkolóházak, általában is nagyon kevés Budapesten a parkolóház. Mindössze

nyolc belvárosi irodaház estében oldották meg a parkolást parkolóházakkal, 1822 parkolóhellyel, mely az összesnek négy százaléka.

Gyakori, hogy nemcsak a bérlők, hanem az eseti ügyfelek számára is biztosítanak, vendégparkolókat, természetesen csak a saját parkolóval rendelkező irodaházak. A vendégparkolók számáról nincs információ, csak azt tudjuk, hogy az irodaházak negyede biztosítja ezt a lehetőséget. Saját parkolási lehetőséggel 370 irodaház rendelkezik, átlagosan 131 db parkolóval. Természetesen óriási a szórás, hiszen több olyan budai, villából kialakított irodaház van, amelynek csupán 2-5 parkolója van (pl. a Zsolt úti az első kerületben), ugyanakkor vannak több száz parkolóhellyel rendelkezők is. Az irodaházak közül 13-nak van, több mint 500 db parkolóhelye, mindegyik esetben mélygarázsban. Ezek többsége a XIII. és a XI. kerületben található, általában 20 ezer m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű új irodaházban. Az Infopark (2800), a MOM Parki Irodák (1250) és az IP West Irodaház (840) rendelkezik a legtöbb parkolóhellyel.

5. táblázat: Az irodaházakhoz tartozó őrzött parkolóhelyek száma (db)

Table 5: Parking places belonging to office buildings

Kerület	Felszíni parkoló	Mélygarázs	Parkolóház	Összesen	Aránya (%)	100 m <sup>2</sup> irodára jutó parkolók
I.	471	297	-	768	1,6	1,7
II.	267	1629	-	1896	3,9	1,4
III.	1301	514	233	2048	4,2	1,8
IV.	742	145	-	887	1,8	1,7
V.	40	2646	140	2826	5,8	1,5
VI.	90	1649	471	2210	4,5	1,3
VII.	206	1653	-	1859	3,9	2,0
VIII.	208	2060	-	2268	4,5	1,5
IX.	1280	3744	245	4899	10,1	1,6
X.	232	246	-	478	1,0	1,5
XI.	886	7050	733	8669	17,9	2,0
XII.	385	2236	-	2621	5,4	2,1
XIII.	1550	12199	-	13749	28,4	2,2
XIV.	861	734	-	1595	3,3	1,8
XV.	80	-	-	80	0,2	0,7
XVI.	900	-	-	900	1,8	7,2
XVII.	-	-	-	-	0,0	0,0
XVIII.	-	-	-	-	0,0	0,0
XIX.	110	-	-	110	0,2	0,8
XX.	-	-	-	-	0,0	0,0
XXI.	50	50	-	100	0,2	0,7
XXII.	102	52	-	152	0,3	1,6
XXIII.	-	-	-	-	0,0	0,0
<b>Budapest</b>	<b>9741</b>	<b>36904</b>	<b>1822</b>	<b>48467</b>	<b>100,0</b>	<b>1,7</b>

Forrás: az irodaházak honlapjai

A legtöbb irodaház természetesen igyekszik sok más szolgáltatást is nyújtani a bérlők számára. Ez több dologtól függ, például új, vagy régi az épület, hol helyezkedik el,

de mindenekelőtt attól, hogy milyen irodapiaci kategóriát céloznak meg a fejlesztők. Az irodapiaci kategóriák az irodaházak minőségi és műszaki jellemzőinek együttes megítélését teszik lehetővé. Mint ilyen, a kategorizálás gyakorlatilag az irodaházak piaci pozícionálásának egy eszköze, ami segít kialakítani egy képet arról, hogy milyen minőséget és pénzügyi kondíciókat várhatunk az ingatlantól. Az irodaházakat A, B és C kategóriákba, illetve a zöld irodaházak közé szokták sorolni.

Az „A” kategóriás irodaházak modern kialakítású új épületek, vagy régi, patinás, teljesen felújított, belvárosi paloták, melyek minőségi felszereltséget és szolgáltatáscsomagot nyújtó reprezentatív, a legmagasabb igényeket kielégítő, első osztályú ingatlanok. Az ilyen épületek reprezentatív homlokzatúak, rugalmas belső térkialakításúak, az épületek gyakran álpadlósak és/vagy álmennyezetesek, bennük kiépített számítógép-hálózat, korszerű légkezelés (pl. 4-csöves hűtő-fűtő rendszer vagy hűtőgerendás légkondicionálás), tűzjelző rendszer, karbantartó szolgálat, konferenciaterem és több lift is található. A fejlesztők az „A” kategóriás irodaházakban a bérlőknek színvonalas és sokoldalú szolgáltatásokat (étterem, kávéház, teakonyha, bankautomata, biztonsági szolgálat, reprezentatív központi recepció, esetenként autómosó, postai szolgáltatások, tetőterasz) nyújtanak.

A „B” kategóriás irodák jó minőségű, új építésű, vagy felújított, de a luxus irodáknál olcsóbb kivitelezésű, alacsonyabb szintű szolgáltatást nyújtó épületekben található. A műszaki tartalom és a szolgáltatási csomag itt is magába foglalja a kiépített számítógépes- és telefonhálózatot, az irodatermek légkondicionálását, és többnyire a mélygarázst és a biztonsági szolgálatot is. A „C” kategóriás épületek jellemzően elavult (de megfelelően karbantartott) ingatlanok, ahol nem jellemzőek a központi szolgáltatások, vagy korszerű gépi berendezések (pl. légkondicionálás). A „C” kategóriás irodaházak többsége a külsőbb kerületek ipari területein lévő korábbi vállalatok központja volt.

Sajátos kategóriát képviselnek a fővárosban is egyre inkább megjelenő „zöld irodaházak”, amelyek környezetileg fenntartható épületek, mivel tervezésük, kivitelezésük és működtetésük során csökkentett hatással bírnak az emberi egészségre és környezetükre. A zöld irodaházak néhány éve (2009-től) jelentek meg Budapesten, ahol napjainkban 14 db található, és további kettőt építenek. A zöld irodaházakat általában egy nemzetközi független zöld tanúsítási rendszer szerint minősítene, ami többféle lehet. A budapesti zöld irodaházak közül a legtöbb az un. BREEAM minősítést szerezte meg, ami kiváló hő- és hangszigetelést, szelektív hulladékgyűjtést, esővízgyűjtést és hőszivattyús hűtő-fűtő rendszert jelent. Ilyen minősítése van a Corvin One, a Stefánia Park, a Váci Corner Offices, a Buda West és a K3 irodaháznak. Green Building minősítéssel rendelkezik az Office Garden és a Népliget Center, amelyek az előzőeken túl 25 százalékkal kevesebb energiát használnak fel. A legmagasabb szintű minősítést a LEED Platinum jelenti, melynél a káros anyag kibocsátás csekély, magas szintű az energiahatékonyság, hatékony a vízfelhasználás, innovatív technológiák jellemzőek, bennük zöld irodaszerek és újrabútorok a jellemzőek. Két ilyen irodaház van a fővárosban, mindkettő Angyalföldön, és mindkettőt 2012-ben adták át. Az egyik a Green

House (ez volt az első), a másik az Elzett gyár barnamezős területén felépült Váci Greens. Végül további öt zöld irodaház található a fővárosban, de egyik sem rendelkezik nemzetközi minősítéssel. Külön típust képvisel a VI. kerületben lévő Loffice Coworking irodaház, amely egy régi épület 2009-es felújítása során lett kialakítva. Ebben valósult meg először a Coworking rendszer, melynek lényege közös térben, tetszőleges időre bérelt munkahelyeken történő közösségi munkavégzés, egy alapvetően zöld irodában.

Az országos, de különösen a budapesti irodapiacra csaknem 80 ingatlanfejlesztő cég van jelen, köztük több globális vállalat, pl. az Eston International Zrt, a Cushman and Wakefield Kft és a DTZ Hungary Kft. Kisebbségben ugyan, de néhány jelentős hazai cég is van az irodapiacra, például az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt és a Trigránit Fejlesztési Rt. A nagyobbak közé tartozik még a fentiekén túl az Ablon Ingatlanfejlesztő Kft, az IVG Hungary kft, a Wing Zrt, a Proform Zrt és a GVA Robertson Hungary kft.

## **AZ IRODAHÁZAK SZEREPE A FŐVÁROS MORFOLÓGIÁJÁNAK ÉS SZERKEZETÉNEK ALAKÍTÁSÁBAN**

A gomba módra gyarapodó irodaházak jelentős változásokat hoztak/hoznak Budapest településmorfológiájában. Befolyásolták, alakították a város arculatát, beépítését, valamint szerkezetét egyaránt. Az irodaházak túlnyomó többsége többszintes, leggyakrabban 4-8 emeletes, zártan, vagy tömbszerűen épült, azaz egyértelműen városias, sőt nagyvárosias jellegű. Sok esetben épültek a belvárosi foghíjakba, vagy a városközpont peremén lévő egykori ipari területekre, így növelték a főváros beépítésének vertikális tagozódását, és horizontális zártságát. Sok belvárosi palota újult és szépült meg a fejlesztők által, azaz esztétikailag is pozitív változás következett be. Hatásukra Budapesten kitolódott a többszintes zárt beépítés a city széle felé, elsősorban Angyalföldön, a Ferencvárosban és Újbudán

Az irodaházak funkciójukat tekintve elsősorban munkahelyek, noha esetenként az épületeknek lehet vegyes funkciója is. Mivel a budapesti belvárosban mintegy 150 irodaház épült, meglétük egyértelműen hozzájárult a munkahelyek további térnyeréséhez a városközponton belül. A lakófunkció kiszorulása már évek óta tart (nem csupán az irodaházak miatt), így a belső munkahelyi öv, a budapesti city egyre karakteresebben jelenik meg, ezzel egyidejűleg növekszik és halad kifelé, mint a tintapaca a papíron. Az irodaházak hozzájárultak tehát ahhoz, hogy napjainkban a city a Duna mentén megnyúlt északra és délre, így az északon elnyúlik a Vizafogóig, míg délen csaknem a Rákóczi hídig. A főváros funkcionális szerkezetében a másik jelentős változás az ipari területek csökkenése és kiszorulása a belsőbb városrészekről, melyhez az irodaházak vitathatatlanul hozzájárultak. Igen sok irodaház épült ugyanis barnamezős, lepusztult ipari részekre, főleg a korábbi dél-pesti (Ferencváros), dél-budai (Kelenföld) és észak-pesti (Angyalföld) ipari térségbe. Így ezek a területek fokozatos

funkcióváltáson mennek keresztül, amely egyben városrehabilitációs folyamatnak is minősül.

## IRODALOM

**CSAPÓ T.** (2004): Néhány gondolat a hazai városok beépítéséről. *Területi Statisztika* VII. évf. 4. szám, pp. 332-351.

**CSAPÓ T. – PÁNYA I.** (2012): A beépítettség és a beépítés vizsgálata Budapesten. *Településföldrajzi Tanulmányok* I. évf. 2. szám, pp. 34-69.

**RICHERS, J. – KUKELY GY. – BARTA GY.** (2004): A Ganz birodalom fénykora és alkonya. In: Bartha Gy.(szerk.): A budapesti barnaövezet megújítási esélyei. MTA Társadalomkutató Csoport Budapest, pp. 55-71.

[www.irodahaz.info](http://www.irodahaz.info)

[www.irodapiac.hu](http://www.irodapiac.hu),

HVG ingatlan-[www.hvg.hu](http://www.hvg.hu)