

**KIHÍVÁSOK AZ IRODAPIACON: COVID-HATÁS, ENERGIÁVÁLSÁG,
ESG-SZABÁLYOZÁS****CHALLENGES IN THE OFFICE MARKET: COVID EFFECT, ENERGY CRISIS,
ESG REGULATION****Gyöngyösi Réka Zita**

Nemzetközi Gazdaság és Gazdálkodás Mesterszakos hallgató
Debreceni Egyetem Gazdaságtudományi Kar
mesicsreka@gmail.com

Szendrey Orsolya

tanársegéd
Debreceni Egyetem Gazdaságtudományi Kar

Futó Judit Edit

adjunktus
Debreceni Egyetem Gazdaságtudományi Kar

Harazin Piroska

adjunktus
Debreceni Egyetem Gazdaságtudományi Kar

ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen tanulmány az irodapiacon bekövetkező változásokat mutatja be, amelyek a Covid járvány miatt, az energiaválság és az ESG szabályozás kapcsán következtek be. Az elmúlt évek eseményei olyan nem várt fordulatokat hoztak, amelyek átszervezésre kényszerítették az emberek életvitelét, köztük a munkahelyeiket és a munkavégzésük mikéntjét is. A kutatásban ismertetett három változás irodapiacra gyakorolt hatását külön-külön vizsgáljuk, azonban érdemes megemlíteni, hogy a három esemény/hatás között összefüggés is megállapítható, mivel az ESG keretrendszerben elért pontszámok előrejelzést adhatnak a vállalatoknak egy esetleges válság kezelésével kapcsolatban (Dudás & Naffa, 2021).

A Covid világjárvány kitörése az egész világot érintette, nemcsak az embereket, hanem az iparágakat és vállalatokat is. Nyomott hagyott az irodapiacon is, hiszen ide köthető a home office vagy a távmunka megjelenése, majd széleskörű elterjedése. Ezt követően az orosz-ukrán háború kitörésének eredményeként energiaválsággal kellett és kell napjainkban is megküzdenie a nemzeteknek. Mindezek mellett nem elhanyagolható a fenntartható jövő, mint a világ legfontosabb célkitűzése. Az irodapiacon, az előbb említett változások következményeként, új szabványok és előírások jelentek meg, amelyek biztosítják a munkavállalóknak és a vállalatoknak a megfelelő, biztonságos és fenntartható színtereket a munkavégzés során.

A kutatás célja, hogy rálátást kapjon az olvasó, milyen elvárások támaszthatók egy munkahellyel (irodával) szemben és milyen célokat kell kitűzni a vállalatoknak a fenntarthatóság jegyében. Ezen szegmensek összefogásával belátható időn belül pozitív eredmények figyelhetők meg az irodapiacon és annak érintettjeinek fenntartható törekvéseiben.

Kulcsszavak: irodapiac, Covid-hatás, energiaválság, ESG

ABSTRACT

This study describes the changes in the office market due to the Covid epidemic, the energy crisis and ESG regulation. Recent events have brought unexpected twists and turns that have forced people to reorganise their lives, including their workplaces and the way they work. The impact on the office market of the three changes described in this research are examined separately, but it is worth noting that there is a correlation between the three events/impacts, as

scores on the ESG framework can give companies a forecast of how to deal with a potential crisis (Dudás & Naffa, 2021).

The outbreak of the Covid pandemic has affected the whole world, not just people, but industries and companies. It has also left its imprint on the office market, with the growth of the home office and teleworking. Subsequently, the start of the Russian-Ukrainian war has resulted in an energy crisis that nations have had to fight and are still having to deal with today. In addition to all this, a sustainable future is not to be dismissed as an indispensable world goal. In the office market, because of the previously mentioned changes, new standards and regulations have emerged to ensure that workers and companies have a suitable, safe and sustainable environment in which to work.

The aim of the research is to give the reader an insight into what is expected of a workplace and what goals companies should set for sustainability. By bringing these segments together, positive results in the sustainable aspirations of the office market and its stakeholders can be observed soon.

Keywords: office market, Covid effect, energy crisis, ESG

BEVEZETÉS

A fenntarthatóság napjainkban gyakran használt szó, azonban felmerül a kérdés, hogy melyek azok a döntések, amik a fogyasztókat, munkavállalókat és vállalatokat a fenntartható jövő irányába mozdítják el? 2019-ben a Covid-járvány kitörésével ezek a döntések még nagyobb jelentőséget kaptak, hiszen a társadalomnak új kihívásokkal kellett megküzdeni. Hasonlóan a lakossághoz, a cégeknek és országoknak is alkalmazkodniuk kellett az új helyzethez. A kutatás fókuszában lévő irodapiac egyszerre vesztese és nyertese is ezeknek a változásoknak. A legnagyobb veszteség az irodák kihasználatlanságában és korszerűtlenségében jelenik meg.

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyletét Főruma ismertette a 2023-as év utolsó negyedéves adatait, melyek a budapesti irodaingatlanok alapterületit mutatta be. Az úgynevezett budapesti modern irodaállomány 2023-ban 4.369.900 m². Ez a szám magába foglalja az új irodaházakat is, amelyek nagyrésze a legmodernebb kategóriákba sorolható. Ugyanebben az évben, az irodák üresedési rátája megközelítette a 13,5% -ot, továbbá a kihasználatlansági ráta az előző év ugyanezen időszakához képest 2,2 százalékponttal nőtt (Robertson, 2024). A Portfólió (2024) cikke alapján az otthonról történő munkavégzés miatt az irodának szánt területigény 14%-kal csökkent az elmúlt évekhez képest és ez az elkövetkező években tovább csökkenhet. Mind a kihasználatlansági ráta, mind az üresedési ráta a távmunka és home office elterjedésének következménye, aminek pedig a Covid világjárvány az előidézője.

Hogyan maradhatnak vonzóak egyes irodaépületek a befektetők és a munkavállalók nézőpontjából? Ha az irodákat két kategóriába soroljuk, beszélhetünk a zöld minősítéssel rendelkező irodaterületekről és azokról az irodákról, amelyek nem rendelkeznek zöld minősítéssel. 2018 és 2022 között bérbeadott irodaépületek közül a zöld minősítéssel rendelkező irodák mutatnak magasabb számot. E. Huszár és Soóki-Tóth (2023) kutatása szerint a zöld minősítéssel rendelkező irodák keresletének megnövekedése mellett, a bérleti díjak is magasabb értéket mutatnak, mint a minősítés nélküli irodák. A fenntartható irodaépületeknek több okból is magasabbak a bérleti díjai. Az ilyen épületek esetében „meg kell fizetni” a környezeti hatások csökkentésére való törekvéseket, a fenntartható irodahelyiségekhez kapcsolódó jobb megítélést, illetve a fenntarthatóság iránti növekvő érdeklődést is. A tendenciát tovább erősítik a kormányzati szabályozások, amelyek egyre inkább arra ösztönzik a bérlőket, hogy számoljanak nem pénzügyi teljesítményükről, például az ESG teljesítményeikről (E.Huszár & Soóki-Tóth, 2023). Az MNB (2021) eredményei szerint 2021-ben a bérbeadott irodák 47%-a zöld minősítéssel rendelkezett, amelyek 80%-a magasabb minősítési kategóriába tartoznak.

Az ESG keretrendszer megjelenésével újabb kihívások jelentek meg az iparágakban, így az építőiparban, ezen belül az irodapiacra is. Az új szabályozási rendszert a vállalatok az előnyükre tudják fordítani, hiszen a szabványoknak való megfeleléssel vonzóbbak lehetnek a piacon, továbbá mindez a fenntartható jövő szempontjából is pozitív előrelépés.

ANYAG ÉS MÓDSZER

Annak érdekében, hogy bevezető jelleggel, átláthatóvá váljanak számunkra az irodapiaci változások, elengedhetetlen a friss források használata. Az egyetemi hozzáféréssel használható adatbázisokban megtalálható szakirodalmak mellett, az üzleti élet nevesebb képviselőinek gondolatait összefoglaló forrásokat vettük igénybe kutatásunk során. A szélesebb körben történő elemzés érdekében nemzetközi források is felhasználásra kerültek, bár a kutatás a magyar irodapiaci helyzetre fókuszál, mégis elengedhetetlen a nemzetközi szinten történő vizsgálatok bevonása is. Az elméleti alapok bemutatása után, kvantitatív adatok felhasználásával jellemezzük a változásokat, melyek a könnyebb megértés érdekében ábrák és diagrammok használatával kerültek bemutatásra.

EREDMÉNYEK

Covid hatás

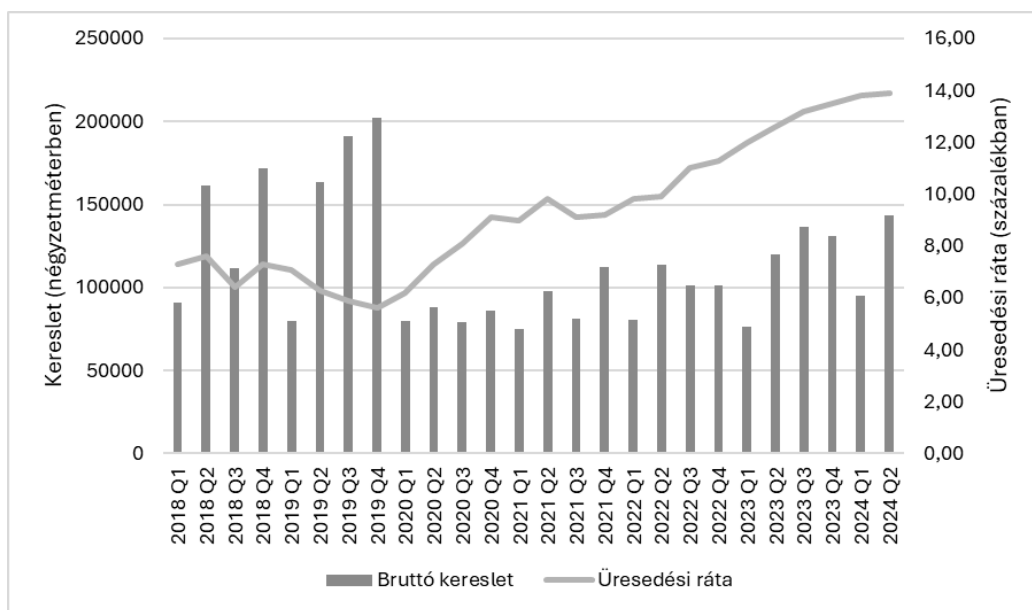
Milyen változásokat hozott magával a világjárvány? Az irodapiacra a legtöbbet érintő változás a távmunka vagy a home office elterjedése. Mit is jelent valójában a távmunka vagy home office? Van-e átfedés a fogalmak között? A 2012. évi I. törvény 196 § értelmében a távmunkavégzés magába foglalja, hogy a munkavállaló a munkahelytől távol maradván teljesíti a feladatait. A munkáltatónak szerződésbe kell foglalnia, hogy milyen keretek között fog zajlani a munkavégzés, kitérve a helyszínre, munkarendre, munkaidőre. A munka elvégzésére, továbbítására és ellenőrizhetőségére biztosítani kell a megfelelő távközlési eszközöket, mint például számítógép vagy laptop. A legnagyobb különbség abban rejlik, hogy a home office meghatározza, hogy a munkavállaló kizárólag a lakóhelyén végzi a munkát, míg a távmunka nem kizárólag a lakóhelyet adja meg munkavégzési lehetőségnek (László, 2021). Szabó (2022) összefoglalója alapján elmondható, hogy a home office a távmunka szerződés alapján történő munkavégzés típusaként funkcionál. Tehát a home office a távmunkának egy részhalmozát képezi, ami a járványügyi intézkedések után is a munkavégzés lehetőségei közt fog szerepelni. Az új munkavégzési típusok következményeket vonnak maguk után az irodapiacra is. Logikus gondolatmenetet követve, ha egyre több cégnél lesz megfigyelhető az otthonról történő munkavégzés lehetősége, akkor ennek előnyei vagy hátrányai változásként fognak megjelenni az irodapiac keresletében és kínálatában.

A távmunka megjelenése hátrányt is hordoz magában. A legnagyobb probléma a kapcsolati tőke kialakításában figyelhető meg, hiszen egyre ritkább a személyes kommunikáció és a kapcsolatfelvétel. Erre a helyzetre a megoldás egy olyan iroda választása, amely központi elhelyezkedésű és könnyen megközelíthető, ami lehetővé teszi az összes munkavállaló számára az irodába történő bejárást. Továbbá nem csak a dolgozói igényeket, hanem egyéb előírásokat is teljesíteni tudja, amelyek támogatják a környezet védelmét (Voigtländer, 2020).

Zisler (2022) munkája szerint az irodaépületek esetében az elavulás és a kereslet csökkenése jelenti a legnagyobb fenyegetést. A Covid-járvány csupán felgyorsító tényezője volt a folyamatban lévő változásoknak. Az elavulás egyre nagyobb terhet hódít, mivel a munkavállalók, bérlők és befektetők egyre pontosabban határozzák meg az irodaházakkal kapcsolatos igényeiket. Az épületek energiahatékonysági és egészségügyi szabványainak kihirdetése, valamint az épületek elavulásának nyilvános megítélése idézi elő a változásokat (Zisler, 2022).

Ahogy fentebb említettük, a járvány maga után vonta az ingatlanpiaci kereslet visszaesését Budapesten. Az 1. ábra 2018 első negyedétől 2024 második negyedévéig terjedő

adatokat mutatja be a keresletben bekövetkező változásokkal és az irodák üresedésével kapcsolatban. Az adatok a bérelhető irodák iránti keresletet szemléltetik az irodák alapterületének összegzésével. 2019 első negyedében egy nagyobb visszaesés figyelhető meg a keresletben, hiszen az azt megelőző negyedév értékéhez képest közel felére csökkent a bérelhető irodák négyzetméterben kifejezett kereslete. 2019 második, harmadik és negyedik negyedében fellendülés figyelhető meg a kereslet kapcsán. 2020 első negyedében egy erős visszaesés történt, amely napjainkig stagnálást és/vagy minimális változást mutat a bérelhető irodaterületek keresletével kapcsolatban. A Covid után 2024 második negyedében figyelhető meg a legmagasabb érték az irodapiaci keresletben, azonban ez sem éri el a 2020 előtti kereslet szintjét. Az üresedési ráta vagy kihasználatlansági ráta elemzése során 2018 első negyedév és 2019 negyedik negyedéve között csökkenés figyelhető meg. Azonban a Covid hatására 2020 első negyedétől növekvő értékek olvashatóak le az említett ráta vonatkozásában.



1. ábra: Irodapiaci kereslet és üresedési ráta

Forrás: saját szerkesztés, Eston (2018-2024)

A visszaesett kereslet és az épületek kihasználatlansága összefüggésbe hozható az energiaválsággal is. Az otthonról végezhető munka lehetőségével a vállalatoknak kisebb lett az irodabérlésre való igényük, így a meglévő épületek kihasználatlanságának rátája növekedést mutat. Az épületek esetében az elavultsággal is meg kell küzdeni, ami leggyakrabban a nem korszerű fűtésrendszer használatában jelenik meg. Az elavult épületek több energiát igényelnek, amellyel, hogy a környezetromboló hatásuk is jelentősebb lehet, mint a korszerűeknek (Bíró-Nagy et al., 2023).

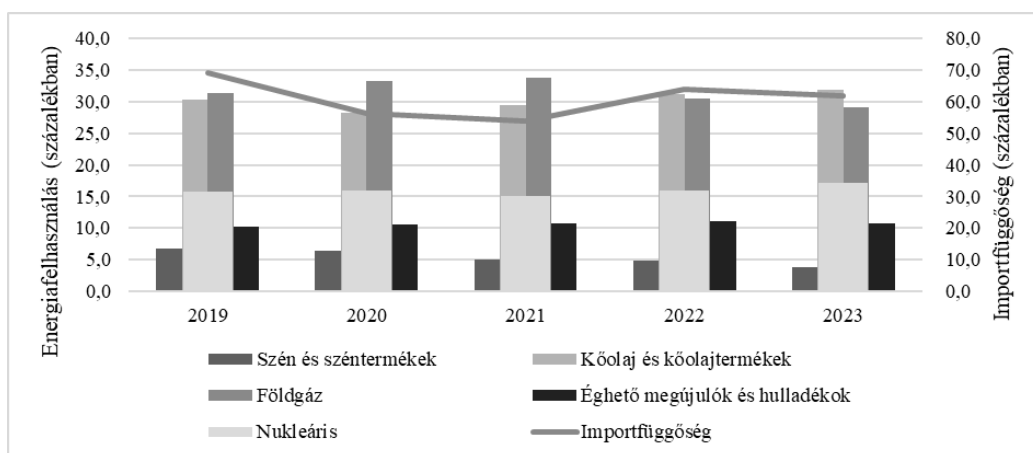
Energiaválság

A Covid-19 világjárványt követően további meghatározó történések befolyásolták az egész gazdaságot világszerte. Már a járvány előtt is fontos szerepet játszott az energiahatékonyság és a megújuló energiaforrások használata, de a járvány ideje alatt ez fokozódott és még nagyobb teret kapott az energiahatékonyság növelése és a pazarlás csökkentése. A járványt követően kitért az orosz-ukrán háború, ami további nehézségeket okozott az energiafelhasználásban, hiszen

Oroszország jelentős szerepet játszik Európa energiaellátásban. Brucker és szerzőtársai (2024) megállapították, hogy 2022-ben csökkenés figyelhető meg az energiafelhasználásban, de ez nem a hatékony energiafelhasználásnak köszönhető. Az országoknak tartalékokat kellett képezniük, ahhoz, hogy a válságot átvészeljék. A jövőben nem a tartalékképzés jelenheti a megoldást, hanem a megújuló energia hangsúlyozása. Továbbá a fűtés és egyéb energiafelhasználás korszerűsítése is eredményes jövőképet mutathat. Egy másik tényező, amit érdemes minden országnak lecsökkenteni, az energia-importfüggőség (Brucker et al., 2024).

Magyarország jelentős múltra tekint vissza az orosz fosszilis tüzelőanyag-függőségben, amely az 1960-as években kezdődött a kőolajvezetékek megnyitásával. Az 1990-es években hosszú távú szerződést kötött Oroszországgal (Statista, 2024). Szanyi és szerzőtársai (2023) munkássága szerint Magyarország az orosz-ukrán konfliktus ideje alatt nem tett jelentős lépéseket az energiafelhasználás tekintetében. A magyar külpolitika kivárja az energiaválság következményeit, annak reményében, hogy beavatkozás nélkül visszaáll az energiafelhasználás az eredeti állapotába.

Magyarország primer energiafelhasználását 2019 és 2023 között a 2. ábra mutatja be. Az energiaforrások kategóriákra bontva közel azonos arányban kerültek felhasználásra a vizsgált években. A kőolajból és kőolajtermékekből, illetve a földgázból származó energiák felhasználása a legjellemzőbb a vizsgált években, körülbelül 60%-os arányt tesznek ki az összes felhasználást tekintve. A nukleáris forrásból származó energiafelhasználás 15-17%-os arányt mutat a teljes felhasználáshoz viszonyítva. Az éghető megújuló termékekből származtatható energia átlagosan 10%-ot tesz ki 2019 és 2023 között. A szén és széntermékek felhasználása esetében figyelhető meg a legjelentősebb csökkenés az évek előrehaladtával, hiszen 2019-ben 6,8 %-os felhasználási értéket mutat, míg 2023-ban 3,8%-ot. A további energiafelhasználási kategóriák, amelyek kevés hányadát képezik a teljes felhasználásnak, az egyéb nem éghető megújuló energiaforrások, a szélből és vízből kinyert energiák. A KSH adatai alapján az importfüggőség 2019-ben 69,1 %-ot mutatott Magyarországon. 2020-ban több mint 10 %-os csökkenés figyelhető meg, mivel a 56,2 % importfüggőséget mutatnak az adatok. 2021-ben tovább csökkent 53,7 %-ra, majd egy 10%-os növekedés figyelhető meg 2022-ben. 2023-ban 61,7%-os függőségi viszonyt mutatnak az értékek (Központi Statisztikai Hivatal, 2024). Az adatok alapján elmondható, hogy Magyarországnak az energiaválság kezdete óta csökkent az energia-importfüggősége.



2. ábra: Magyarország primer energiafelhasználása

Forrás: Saját szerkesztés, Központi Statisztikai Hivatal (2024)

Az Európai Tanács 2014-es ülésén kitzútták az energiafelhasználással kapcsolatos célokat, amiket 2030-ig kell az országoknak teljesíteniük. Az üvegházhatással összefüggésbe hozható

káros anyagok kibocsátását az 1990-es évekhez képest minimum 40%-kal tervezik csökkenteni. Az Európai Unió céljai közé tartozik, hogy az országok felhasznált energiáinak 27%-át megújuló energiaforrásokból kell fedezni. A tagállamoknak hozzá kell járulniuk ennek eléréséhez, ugyanakkor semmi nem akadályozza őket abban, hogy egyéni nemzeti célokat is kitűzzenek, az uniós célok mellett. Az Európai Tanács kiemelte, hogy a célok elérésének ideje sem elhanyagolható. A tagállamoknak törekedni kell arra, hogy a lehető legrövidebb időn belül teljesítsék a kitűzött célokat. Továbbá hangsúlyozza az energiafüggetlenség elérését és a villamos energia, földgáz biztonságos ellátását. Az Európai Unió céljai nem csak a környezetvédelmet helyezik fókuszba, hanem az emberi jogokkal és az országok irányításával kapcsolatos célokat is. Ez a három kategória az ESG szabályozás során is megjelenik (Európai Tanács, 2014).

ESG szabályozás

Jelen fejezetben az ESG keretrendszer megjelenésének várható hatásait mutatjuk be az irodapiacra. Hogyan modernizálódik az irodapiac és mire kell gondolni, amikor az irodák evolúciójáról beszélünk? A rendszerváltás előtt kisebb, zárt irodák voltak a jellemzők, ahol 2-3 fős csoportok dolgoztak, de előfordult, hogy egyéni munkavállalók egyedül foglaltak egy irodai termet. A 2000-es évektől megjelentek Magyarországon a modern egyterű irodák, amely az USA-ban volt jellemző. Az egyterű irodák lehetővé tették a közös munkát, gyors egyeztetések lehetőségét. A következő mérőszám a Covid megjelenésével jelent meg. A mai modern irodák esetében munkavállalóbarát kialakításokról beszélhetünk. Megjelentek az úgynevezett ergonomikus munkaállomások, ahol biztosítva van a nagy ablakokon beszűrődő természetes fény, üvegfalak és a minél zöldebb környezet is. A cégek elsődleges célja egy olyan munkavállalóbarát környezet kialakítása, ahová szívesen járnak dolgozni az alkalmazottak. A mai irodáknak azonban szabványoknak és törvényeknek kell megfelelni, amihez elengedhetetlen egy egységes keretrendszer, ami nem csak a cégeket és munkavállalókat támogatja, hanem jelentős előrelépést jelent a fenntartható jövő szempontjából is (Manutan, 2024).

Az ESG egy keretrendszer, amely 2024 januárjától törvényi kereteken belül használható. Hogyan is épül fel az ESG? Az ESG-rendszer a vállalatok társadalmi felelősségvállalásának és fenntartható működésének keretrendszerét határozza meg. Az ESG mozaikszó három dimenziót ölel fel: Environmental (környezetvédelmi), Social (társadalmi) és Governance (vállalatirányítási). Az első dimenzió, az Environmental, a vállalat környezetvédelmi teljesítményét méri, ideértve az erőforrás-felhasználást és a vállalat környezetre gyakorolt hatását mind a saját működés, mind az ellátási láncok szintjén. A mozaikszó második betűje az S, azaz Social, ami a társadalmi aspektusokat vizsgálja, fókuszban a munkavállalók érdekeivel, amellelt, hogy figyelembe veszi az egyéb tényezőket, mint például politikai környezetet. Ez a dimenzió mutatja be leginkább, hogy milyen kapcsolat van a vállalatok és a munkavállalók között. A harmadik dimenzió, a Governance, a döntéshozatal folyamataira, a vállalaton belüli jogok és felelősségvállalásra összpontosít. Ide tartozik az igazgatóság, a vezetők, a részvényesek és egyéb érintettek szerepe, továbbá a vállalat céljainak meghatározása, valamint a teljesítmény mérése. Az ESG-rendszer tehát átfogóan vizsgálja a vállalatok működését, miközben fókuszba helyezi a környezetvédelem, a társadalmi kapcsolatok és a vállalatirányítás szempontjait (Reizingerné Ducsay & Hajdu, 2024).

Mit is mutatnak meg ezek az egyes pillérekhez tartozó számok és mennyire ösztönzik a számadatok a vállalatokat a jobb teljesítmény elérése érdekében? Ezek mutatószámok nemcsak a vállalatokat érintik, hanem a munkavállalókat is. Egy számszerűsített adat jól meghatározza egy cég előnyeit, ami munkavállalóként sem hagyható figyelmen kívül. Edmans (2023) kutatásában azt taglalta, hogy a felsoroltakon túl a befektetők és a szabályozó hatóságok és egyéb érdekelt felek is egyre inkább megkövetelik, hogy a vállalatok különböző ESG-mérőszámok alapján számoljanak be teljesítményeikről. Ezzel a vállalatok bizonyítani tudják, hogy nemcsak beszélnek

a kitűzött fenntarthatósági célokról, hanem számszerű eredményről is be tudnak számolni. A pénzügyi kimutatásokhoz hasonlóan ezeknek is összehasonlíthatónak kell lenniük, hogy a részvényesek láthassák, hogyan viszonyulnak a cégek a versenytársaikhoz. Mint minden érmének, ennek is két oldala van, hiszen a befektetők is be tudják bizonyítani az ügyfeleiknek, hogy valóban mennyire zöldek, ha portfóliójukban több ESG-hez köthető projekt szerepel, mint a versenytársaikéban. Tehát az ESG mérőszámok hosszútávú becsléseket és célokat támogatnak, amivel egyidőben a rövid távú nyereség kisebb hangsúlyt kap.

Az ESG szabályozását követően az irodák bérbeadásának mennyiségében figyelhető meg nagy változás. Továbbá kevesebb az irodaépületek azon területe, ahol a tényleges munkafolyamatok történnek. A korábbi irodatermek új funkciót kaphatnak, például gyermekmegőrzővé, konditeremmé vagy vendéglátóegységgé is alakulhatnak. További két fontos tényezőt is fel lehet sorolni a fenntartható jövő érdekében megtett irodán belüli lépések esetében. Az egyik a megfelelő mennyiségű természetes fény vagy LED-világítás alkalmazása, illetve a papírmentes munkavégzés. Ha építőipar szempontból vizsgáljuk, akkor elmondható, hogy már az épület tervezésének folyamatában figyelembe kell venni a környezetvédelmi megoldásokat. Ilyen lehetőség lehet a megújuló energiaforrások felhasználása, amit például napelemparkok alkalmazásával lehet kivitelezni. Téli időszakban az energiaválság miatt szükséges megfelelő szigetelés, ellenben nagyfokú energiapazarlás figyelhető meg (Világgazdaság, 2024).

A világlárványt és a szabályozásokat követően manapság beszélhetünk úgynevezett egészséges irodákról, amelyek nem csak a környezetvédelmi előírásoknak felelnek meg, hanem a munkavállalóknak is megfelelő munkakörnyezetet teremtenek. Allen és Macomber (2020) kutatása alapján 9 tényezővel lehet jellemezni egy egészséges irodát. Az egyik tényező a szellőztetés, amivel szoros összefüggésben van a levegő minősége. A levegő megfelelő tisztasága a Covid-19 világlárvány után a prioritások élére került a munkavállalók szempontjából. A szellőztetéshez más tényező is közvetlenül kapcsolódik, ami a termikus tényező. Nem beszélhetünk megfelelő hőmérsékletről, hiszen ez mindenki számára mást jelent. A következő fontos tényező a vízminőség, ami az adott szolgáltatótól függ. Továbbá a csőtörés vagy beázás és egyéb lecsapódással járó problémák is a 9 legfontosabb tényező közé sorolhatóak. Nem csak azoknál a vállalatoknál, amelyek vegyi anyagokkal foglalkoznak, hanem akár egy informatikai cégnél is nagy hangsúlyt kell fektetni a tisztaságra, amivel meg tudjuk előzni a különböző porok és szennyező anyagok letelepedését vagy megelőzhetjük a nem kívánatos kártevők megjelenését. A tisztaság mellett a nyugodt munkakörnyezet is elengedhetetlen a hatékony munkavégzéshez. Ehhez ki kell szűrni az akusztikus zajokat. Egy belvárosi iroda sokkal nagyobb hátrányokkal indul ebből a szempontból. A következő tényező, ami a megfelelő munkakörnyezethez elengedhetetlen a világítás és a megfelelő természetes fény. Utolsó tényező a biztonság és védelem, mint például személyes adatok védelme és a veszélytelen munkakörnyezet biztosítása (Allen & Macomber, 2020).

A munkavállalókra ugyan nem erőltethető a „zöld” vagy fenntartható gondolkodás, de ösztönzési programokat tudnak kialakítani a cégek, amivel nemcsak a szabványoknak felelnek meg, hanem a munkavállalók jóllétét is előre lehet mozdítani. A táplálkozás az egyik alapja az egészséges életmódnak, amit a cégeken belül található kávézókban biztosítani lehet. Emellett hatékony megoldás lehet a sportolási lehetőségek biztosítása, akár helyi konditermekben. Továbbá érdemes támogatni a kevésbé környezetkárosító munkába járást is, biciklitak és biciklitárolók kialakításával. A környezetvédelmi rendezvények, események és továbbképzések beépítése a vállalati kultúrában hatékony változásokat hozhatnak össz-szervezeti szinten. Így a munkavállalók mindennapjaiba is beépülnek a fenntartható jövőért való tenni akarás (Realista Ingatlan, 2022).

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

A kutatás összefoglalásaként elmondható, hogy a három vizsgált hatás: Covid-hatás, energiaválság és ESG szabályozás olyan változásokat idéztek elő, amelyek rávilágítanak az emberek tudatában, hogy drasztikus lépéseket kell tenni a fenntartható jövőért. A home office megjelenésével az bérelhető irodák összterületének (négyzetméterben kifejezve) bruttó keresletében nagymértékű csökkenés figyelhető meg, amellyel, hogy az irodák kihasználatlansági rátája nagymértékben növekedett a világjárványt követően. Az irodaházak megépítésében, felújításában és kialakításában is elsődleges szempontként kell figyelembe venni a környezet megővését. Az ESG szabályozásával néhány éven belül jelentős fenntarthatósági célokat tudnak elérni az irodapiaci szereplők, amelyek pozitív hatással lesznek a fenntartható fejlődésre, de ehhez elengedhetetlen egy egységes keretrendszer az ESG szabályozáson belül.

FELHASZNÁLT IRODALOM

2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről

Európai Parlament és a Tanács 2014/95/EU irányelve

Allen, J. G., & Macomber, J. D. (2020). *Healthy buildings: How indoor spaces drive performance and productivity*. Harvard University Press.

Bíró-Nagy, A., Hunyadi, R., Juhász, V., & Szászi, Á. (2023). *Zöld kommunikáció Magyarországon: Környezetvédelmi narratívák társadalmi fogadtatása*. Foundation for European Progressive Studies.

Brucker, B., Jóna, L., & Szemerédi, E. (2024). Magyarország energiapiacának átfogó elemzése az Európai Unió változó prioritásainak tükrében, *Tér És Társadalom*, 38(1), 155–182. <https://doi.org/10.17649/TET.38.1.3516>

Dudás, F., & Naffa, H. (2021). Az ESG-mutatók vállalati válságállóságra gyakorolt hatása a koronavírus-járvány alatt. *Gazdaság És Pénzügy*, 8(4), 386-405. https://real.mtak.hu/135433/1/386-405Dudas_Naffa.pdf

E. Huszár, B., & Soóki-Tóth, G. (2023). How pandemic and sustainability concerns transform the office market—a case study of Budapest, Hungary. *Tér-Gazdaság-Embere*, 11(4), 91–109.

Edmans, A. (2023). The end of ESG. *Financial Management*, 52(1), 3-17. <https://doi.org/10.1111/fima.12413>

Európai Tanács (2014). Következtetések – 2014. október 23–24. <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-169-2014-INIT/hu/pdf>

Eston (2018-2024). BRF Report 2018-2024. <https://www.eston.hu/hu/elemzesek>

Központi Statisztikai Hivatal (2024). A primer energiafelhasználás szerkezete. https://www.ksh.hu/stadat_files/ene/hu/ene0005.html

László, G. (2021). *Foglalkoztatáspolitikai*. Akadémiai Kiadó. <https://doi.org/10.55413/9789632959764>

Magyar Nemzeti Bank (2021). *Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés*. <https://www.mnb.hu/letoltes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelente-s-2021-okto-ber-hun.pdf>

Manutan. (2024). A modern iroda jellemzői, kialakítása. <https://www.manutan.hu/blog/a-modern-iroda-jellemzoi-kialakitasa/>

Portfólió (2024). Óriási értékcsökkenést okoz az irodapiacon a hibrid munkavégzés. <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20240627/oriasi-ertekcsokkenest-okoz-az-irodapiacon-a-hibrid-munkavegzes-695245>

Realista Ingatlan (2022). Mítől zöld egy iroda? Környezettudatos, egészséges és hatékony munkahelyek nyomában. <https://realista.ingatlan.com/iroda/igy-hagyjak-le-fenyevekkel-az-okos-es-zold-otthonok-regieket/>

Reizingerné Ducsei, A., & Hajdu, T. Z. (2024). Pénzügyi teljesítmény és fenntarthatóság: az ESG-minősítés hatása a társaságok számviteli értékelésére. *Magyar Tudomány*, 185(2), 171–183. <https://doi.org/10.1556/2065.185.2024.2.2>

Robertson (2024). Budapesti Irodapiaci Jelentés - 2023 Q4. <https://robertson.hu/news/30-budapesti-irodapiaci-jelentes-2023-q4>

-
- Szanyi, M., Szunomár, Á., & Török, Á. (2023). *Trendek és töréspontok IV*. Akadémiai Kiadó. <https://doi.org/10.1556/9789634548904>
- Világgazdaság (2024). Az ESG lehet a kiút az agyonpofozott irodapiac számára. <https://www.vg.hu/velemen/2024/01/az-esg-lehet-a-kiut-az-agyonpofozott-irodapiac-szamara>
- Voigtländer, M. (2020). *A perfect storm for European office markets? Potential price effects of the Covid-19 pandemic*. (No. 28). IW-Report. <https://www.econstor.eu/handle/10419/220087>
- Zisler, R. (2022). *The Alarming Repricing of Office Buildings: Obsolescence, ESG, and Healthy Buildings*. <https://coretrustcapitalpartners.com/wp-content/uploads/2022/02/The-Alarming-Repricing-of-Office-Buildings-2.7.2022-FINAL.pdf>