

# HÁTTÉRTANULMÁNY KÉSZÍTÉSE BUDAPEST VII. SZÁZHÁZ U. 1-27. SZ. ALATTI BEÉPÍTETLEN TELEK INGATLANHASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEIVEL KAPCSOLATBAN



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

**Innocity Kutatási és Innovációs  
Tanácsadó Kft**

**7570-Barcs, Nagyhíd u. 31**

**+36/70/777-6584**

**[www.innocity.hu](http://www.innocity.hu)**



## TARTALOM

1. BEVEZETÉS .....	2
2. A PROJEKTKÖRZET FEJLŐDÉSÉRE HATÓ TÉNYEZŐK .....	3
2. 1. A PROJEKTKÖRZET MÚLTJA, TÁRSADALMI KÖRNYEZETE .....	3
2. 2. URBANIZÁCIÓS FOLYAMATOK .....	5
2.3. AZ INGATLAN FEKVÉSÉBŐL ADÓDÓ KOMPARATÍV ELŐNYÖK .....	9
2. 3. 1. A Keleti pályaudvar közelsége .....	9
2. 3. 2. Egyéb közlekedési eszközök közelsége .....	11
2. 4. FUNKCIONÁLIS ELLÁTOTTSÁG .....	12
2. 4. 1. Szolgáltatásokkal való ellátottság és kulturális környezet .....	12
2. 5. AZ INGATLANPIACI TENDENCIÁK ALAKULÁSA .....	14
3. SWOT ANALÍZIS .....	18
3. 1. A projekt terület erősségei: .....	18
3. 2. Gyengeségek .....	19
3. 3. Lehetőségek .....	19
3. 4. Veszélyek .....	20
4. Konceptcionális scénáriók .....	22
5. Összegzés - A javasolt koncepció a piaci igények és trendek alapján .....	28



## 1. BEVEZETÉS

Az Erzsébetvárosi Önkormányzat elkötelezett amellett, hogy a Százház utca 1-27. sz. alatti területet, valamint környezetét felzárkóztassa a kerület többi részéhez. Továbbá a Kerület célja, hogy olyan fejlesztést indítson, amely az adott területet új energiával tölti meg, felértékelve ezzel a szűkebb és tágabb környezetet, élhetőbb, rendezettebb környezetet teremtve a környék lakói számára. A tervek szerint az ingatlan jelenlegi tulajdonosa, a VII. kerületi Önkormányzat, amely akár hosszú távú tulajdonosként, akár értékesítőként bevételre tehet szert a terület által nyújtott lehetőségek kiaknázása révén.

Az Önkormányzat határozott szándéka a beruházás 2016-ban történő megindítása, vagyis célként fogalmazódik meg az előkészítési, tervezési munkálatokat megkezdése rövid időn belül, amelynek az egyik legfontosabb lépése a fejlesztés során megvalósítandó funkciók meghatározása.

Ennek értelmében jelen tanulmány és koncepcionális terv célja, hogy

- 1) egyrészt felvázoljuk azokat a tényezőket, amelyek az érintett Százház utcai projekterület fejlesztésére alapvető hatással vannak,**
- 2) másrészt feltárjuk a projekterület erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és veszélyeit, valamint ismertessük jelenlegi funkció-ellátottságát,**
- 2) harmadrészt az elemzések alapján olyan fejlesztési alternatívákat, stratégiákat mutassunk be, amelyek megfelelő kiindulópontot jelent a kerület vezetése számára a döntéshozatalban.**

Ennek eredményeképpen a Százház utcai ingatlan jövőbeni hasznosítása által olyan komplex fejlesztési projekt jöhet létre, amely megvalósítása során új életet visz a kerület-rész gazdaságába, új életminőség-elemet teremt a közvetlen környezete számára.

Jelen kutatás egyrészt használja a tudományos kutatás által használatos kritikus gondolkodás eszközt és eszköztárát (szakirodalom elemzés, statisztikai adatelemzés), annak érdekében, hogy több lehetséges szcenárió kerüljön bemutatásra.



## 2. A PROJEKTKÖRZET FEJLŐDÉSÉRE HATÓ TÉNYEZŐK

Jelen fejezet sorra veszi azokat a tényezőket, tendenciákat, amelyek alapvető hatással vannak a projektterület jelenére és jövőjére egyaránt. Ezek a következők:

- 1) a projektkörzet múltja, társadalmi környezete és az abból adódó előnyök és hátrányok,
- 2) a jelenlegi urbanizációs trendek,
- 3) a térség elhelyezkedéséből fakadó komparatív előnyök (közlekedésföldrajzi pozíciója, pályaudvar menti fekvése és csomópont jellege)
- 4) funkcionális ellátottsága,
- 5) valamint az ingatlanpiaci trendek.

A fenti tényezők figyelembevételével határoztuk meg azokat scenáriókat, amelyek a fejlesztési területre a legoptimálisabb fejlesztési megoldást kínálják az Önkormányzat számára.

### 2. 1. A PROJEKTKÖRZET MÚLTJA, TÁRSADALMI KÖRNYEZETE

A projekt és környezetének jelenlegi státusát alapvetően határozza meg 140 éves múltja.

1875-ben kerekén száz teljesen egyforma, egyemeletes, visszafogottan komfortosított bérházat húztak föl a Kerepesi út távolba vesző végénél, az erzsébetvárosi külterleken, amelyekhez a terület közepén kialakított utcácska kínált bejáratot. Ez kapta a keresztségben a Százház utca nevet.<sup>1</sup>

Korábban Egy bizonyos Ocker Márkus virágkertész rózsaukertvénye terült el itt, a mai Thököly út és a Verseny utca között, míg rá nem jött, mennyivel többet érne ez a föld, ha házakat építenének rá. Eladta hát a telket egy amerikai magyarnak, aki társaságot toborzott, és hitelből húzta fel a száz lakóépületet. S bár a firmát hamarosan romba döntötte a nagy

<sup>1</sup> A fejezet forrása: [http://nol.hu/kultura/jasszfiuk\\_nyomaban\\_a\\_csikago\\_peremen-1380847](http://nol.hu/kultura/jasszfiuk_nyomaban_a_csikago_peremen-1380847)



hitelválság, az utca pedig tokkal-vonóval a bécsi Központi Földhitelbank nevére került, a fejlődést már nem lehetett megállítani.

Amikor az építkezés elkezdődött, még alig hatolt el ide az épp csak kialakuló Nagykörút távoli sürgés-forgása. Tíz évre rá a Százház utca tözsomszedságában már ott tornyosult az új Keleti pályaudvar, az ellenkező oldalon pedig téglá, fa és habarcs uralt mindent. Gőzerővel épült a maga szabályosan meghúzott utcáival és három-négyemeletes bérházaival a pesti Csikágó. Nem véletlen, hogy a Százház a tisztas kispolgárság és a gyárakban robotoló munkásság olcsó lakhelyéből hamarosan a bűn gyanús fészkevé züllött. 1913-ban már így írt Kovács Lydia erről a helyről: „A keleti pályaudvar mellett, a Thököly és az Aréna út modern palotái mögött rejtőzik a régi apacsfészek, Budapest székesfővárosnak legtipikusabb nyomortanyája. Ez a hírhedt Százház (...) számtalan apacsromantikát őriz odvas, kopott falai között”.

A „jasszfiúk és jasszlányok” vélhetően otthonosan érezték magukat ezen a félhomályos és átláthatatlan helyen, de a kényelmetlen és szűkös lakásokat kínáló, alacsony házak a tulajdonosoknak sem hozhattak elég jövedelmet: így már a két világháború között megindult a terület spontán felújítása. Belebontottak az épületek sorába, az így nyert telkeken magasabb bérházak születtek. A folyamatot csak az államosítás szakította félbe. Akkortól nem hogy új házak építésére, de a meglévők felújítására, vagy legalább valamelyest javítására sem tellett az illetékes tanácsok költségvetéséből.

1970. január 25-én jelent meg a Népszabadságban Fekete Gábor „A pesti Csikágó” című cikke, amely – a szerző nem is titkolta – egy dühödt olvasó, bizonyos Köveskúti György sürgetésére született. A lokálpatrióta gazdag dokumentációval bizonyította a szerkesztőknek, mennyire leromlottak a Csikágó házai, és hányféle bűdös és zajos üzem szennyezte a levegőt a városrészben. A leginfernálisabb viszonyokról, tolvajlásról és nyomorúságos lakáskörülményekről mindazonáltal a Százház utca környékén lehetett számot adni: e „viskókban arról mindenki meggyőződhet, hogy lakói nem küzdenek kenyérgondokkal, s – jelképesen szólva – vásárlásaikat a Baross tér fényes üzleteiben bonyolítják le. De lakni úgy laknak, mint ők vagy elődeik fél évszázaddal ezelőtt. Hogy hányan – nem tudni. Az ágyrajárók nyüzsgő sokaságából, örökösen váltakozó státusából ezt lehetetlen kideríteni”.

Ezekben az épületekben nem pusztán a vakolat pergett, de repedeztek a falak, életveszélyesen omladoztak a gangok, recsegték a padlók és a földémekek. Lényegében kapóra jött, hogy Szilveszter éjszakáján a szél és a hó súlya beomlasztotta a Százház utca 19.



födémét, így újabb két, férgectől nyüzsgő házat lehetett végre kiüríteni. Az Ingatlankezelő Vállalat főmérnöke úgy számolta, a 45 egyforma épületből 13-at már korábban lebontottak, e kettővel pedig 30-ra apadt a számuk.

Három évvel később, az egyesített főváros centenáriuma jelenti meg a Budapest Lexikon. Ebben már azt írták a Százház utcáról, hogy „elavult, kisigényű épületeinek bontása folyamatban van”. A bontás idővel befejeződött, majd az üres telkek beépítése is megindult. **Tehát hosszú időre visszanyúló történeti háttérrel rendelkezik a terület, amelynek ismeretében elmondhatjuk, hogy konzerválódott társadalmi problémákkal és konfliktusokkal fertőzött városrészről állunk szemben, amelynek átalakítása, a terület presztízsének további fejlesztése nélkülözhetetlen és aktuális feladat a kerület vezetői számára.**

## 2. 2. URBANIZÁCIÓS FOLYAMATOK

Azon urbanizációs és városfejlődési folyamatok, amelyek a vizsgált projektterületen is éreztetik hatásukat, immár közel 20 éve jelentek meg Budapest esetén. Az átalakuló gazdasági-társadalmi viszonyok, különösen a társadalmi igényváltozások hatására Budapest struktúraváltozáson megy át, azaz metropolizálódik. A spontán módon formálódó Budapest régióban egyes térrészek társadalmilag és gazdaságilag devalválódnak, míg más körzetek, terek, és területek vonzereje megnő.

A város fejlődésére alapvető hatással volt az, hogy a korábban központilag irányított tervgazdaság piaci alapokra helyezésével, minden szférában – így az ingatlanpiacon is – átalakításra került a tulajdonosi szerkezet és ezzel egyúttal a fejlesztések irányítási rendszere. A korábban jellemző állami monopóliumot felváltotta a magán- és köztulajdon arányának dinamikus változó egysége, a határok megnyílásával, az egyéni szabadságjogok önálló gyakorlásának lehetőségével átalakult a társadalom belső szerkezete, illetve térbeli rendje. Az 1990-es évek második felétől kezdve Budapest és környéke esetében is olyan **új urbanizációs folyamatokat figyelhetünk meg**, amelyek Nyugat-Európában évtizedekkel korábban jelentkeztek. Budapest elővárosaiba való kiköltözés hirtelen megindulása, a **szuburbanizációs** folyamatok hirtelen megjelenése (ezzel együtt a 300 ezer fős népességcsökkenés) nemcsak a környező települések társadalmi-gazdasági struktúrájára,



hanem Budapest belvárosának egészére hatással volt. Ezt erősítette ugyanis, hogy a központi államhatalom korábban elsősorban a város peremén elterülő szabad területek beépítését szorgalmazta, így a belső kerületek csaknem egy évszázados épületeinek fizikai állapota folyamatosan romlott. A szuburbanizáció térnyerésével a tehetősebb társadalmi rétegek elköltöztek, amely a belső városnegyedek társadalmi erózióját eredményezte. A Százház utcai projektterületen, az alacsony státusúak több évtizede tartó folyamatos jelenléte következtében ez egyre súlyosbodó problémát jelentett.

Budapest városvezetése felismerte a problémát és több intézkedéssel olyan programokat indított, amelyek a leromlott területek megújítására helyezték a hangsúlyt. Ezek a programok azonban főként a városvezetés által irányított, koncentrált ingatlanfejlesztési beruházások voltak, amelyek egy meghatározott társadalmi csoportot megcélozva, az épületek lebontásával és újjáépítésével megváltoztatták az érintett városnegyed építészeti arculatát és társadalmi közegét. Vagyis megindult az ún. **dzsentrifikáció**, tehát a jellemzően központi elhelyezkedésű városrészeket érintő folyamat, melynek során az épített környezet jelentős ingatlan beruházások nyomán gyökeresen megváltozik, ami együtt jár a terület használóinak kicserélődésével magasabb társadalmi-gazdasági státuszúakra, miközben az eredeti lakosság kiszorul a negyedből.<sup>2</sup>

A piacgazdaság megszilárdulása, a fent említett folyamat tehát a társadalom általános szerkezetében és lakóhelyi preferenciáiban is jelentős változásokat indított el. Kialakult egy új szemléletmóddal és sajátos életvitellel rendelkező fiatal réteg, amely előnyben részesítette a munkahelyéhez közeli lakónegyedeket, a belvárosi lét nyújtotta szórakozási lehetőségeket, továbbá – foglalkozásából kifolyólag – elegendő tőkével rendelkezett ahhoz, hogy a gazdasági szempontból rohamosan felértékelődő belvárosi lakásokat megvásárolja. Az új réteg kialakulása a történelmi városnegyedek azon területei szempontjából kulcsfontosságú, amelyeken az önkormányzati bérlakások aránya a tulajdonosváltás hatására a korábbi 90%-ról lecsökkent 10% alá. Ezekben a városnegyedekben ugyanis a városvezetés csak közvetett eszközökkel rendelkezik a városrész megújítására, ugyanakkor számolnia kell egy spontán társadalmi átalakulással.

<sup>2</sup> „...a dzsentrifikáció egy lakóterület lakosságának kicserélődését jelenti, amelynek eredményeként az alacsony társadalmi státuszú lakosság helyére egy magasabb társadalmi státuszú lakosság kerül” (Friedrichs 1996, 14.o.).





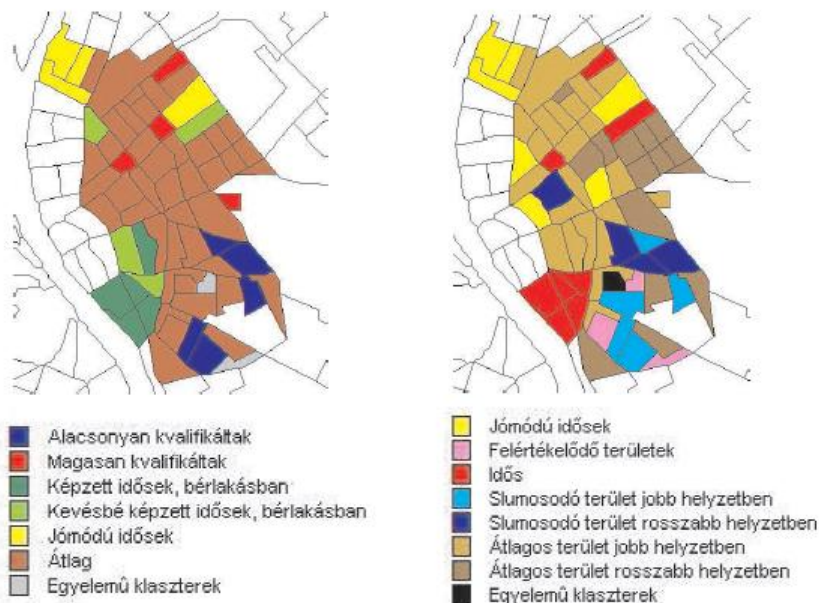
- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

Fontos kiemelni, hogy Budapest esetén pusztán pontszerű (V. kerület) és a városvezetés által, felülről irányított, koncentrált ingatlanpiaci fejlesztések (IX. kerület) tudtak a dzsentifikációhoz hasonló társadalmi átalakulást eredményezni.

7

Ha összehasonlítjuk a Százház utca és környéke társadalmi és gazdasági viszonyait 1990 és 2001. közötti időszakra vonatkozóan, romlott a terület státusza. Ugyanis 1990-ben mind képzettség, mind korszerkezet, mind lakásvizonyok tekintetében a terület átlagos értékekkel rendelkezett, míg 2001-ben rosszabb társadalmi helyzetűvé, slumosodó területté (idősebb, bérlakásban élő, alacsony jövedelműek jelenléte) süllyedt a Százház utca és környéke.

1. ábra: A budapesti belváros társadalmi-gazdasági státusza 1990-ben és 2001-ben



Forrás: Berényi E. (2010): Történelmi városrészek átalakulásának társadalomföldrajzi vizsgálata Budapest belvárosában. PhD értekezés, ELTE.

Tehát száz évet követően is társadalmi szempontból, valamint az épületállomány tekintetében még mindig alacsony státusú, szegregált és slumosodó, erőteljesen leromlott területnek számított a Százház utca és környéke, vagyis ebből a mélypontból kellett kiindulnia az átalakulásnak. A vizsgált projektterület a 2000-es évek közepéig nem tartozott a preferált területek közé, így fejlesztése a piaci és további spontán városfejlődési tendenciák függvényében zajlott.





Az ezredforduló azonban ingatlanpiaci és gazdasági szempontból pozitív fordulatot jelentett Magyarország életében, amely mind a városfelújítás és lakásberuházások terén, mind a társadalmi átalakulások terén éreztette hatását. A projektterület közvetlen környezete is jelentősen átalakult, mind társadalmi, mind pedig épületállománya tekintetében, köszönhetően az utcában levő nagy volumenű ingatlanfejlesztési projekteknek. A 2008/2009-ben átadott Metropolis-ház 7 emeletes épületében 132 lakás kapott helyet, amelynek átlagos eladási négyzetméterára elérte a 350-400 ezer Forintot, vagyis ezen piaci árak következtében egy magasabb státusú réteg (200-300 lakos) beköltözése történt meg.

Összességében a következőképp foglalhatók össze azon urbanizációs folyamatok, amelyek hatnak a projektterületre:

- **a belvárosi területek leromlása, társadalmi státusának csökkenése, esetünkben a terület további degradálódása (ez jelentette a mélypontot a Százház utca környékén) a 2000-es évek elejéig, amely a Budapest környéki gyors, hirtelen és tömeges szuburbanizáció következménye;**
- **a 2000-es évek közepétől a dzsentrifikáció, vagyis a fiatal, képzett réteg beköltözésének megindulása az újépítésű lakások megépítésével, a környező tömbök felújításával, a belvárosi területek felértékelődésével**
- **reurbanizáció (vagyis a városokba történő visszaköltözés), valamint a szuburbanizáció lassulása. 2011-től megállt Budapest népességének csökkenése, sőt kisebb növekedés tapasztalható, amely a visszaköltözésnek is köszönhető, hiszen a jó minőségű szolgáltatások könnyű elérhetősége miatt a kertvárosokból is elkezdtek be/visszaköltözni, ezáltal a belvárosok felértékelődése indult meg.**

Tehát jelenleg a projektterületen is egy megfelelő alap áll rendelkezésre ahhoz, hogy a dzsentrifikáció tovább folytatódjon, vagyis átalakuljon a terület társadalmi státusa, épületállománya. Vagyis kerülni kell az olyan fejlesztéseket, amelyek visszahúzzák a területet (például kizárólag nagy kiterjedésű, nyílt, ellenőrizetlen közösségi terek kialakítását).



## 2.3. AZ INGATLAN FEKVÉSÉBŐL ADÓDÓ KOMPARATÍV ELŐNYÖK

### 2. 3. 1. A KELETI PÁLYAUDVAR KÖZELSÉGE

A felértékelődés megindulása mellett a projektterület és tágabb körzetének további előnyei közé tartozik az, hogy rendkívül kedvező közlekedésföldrajzi elhelyezkedésű területről van szó. Ugyanis a Keleti pályaudvar, mint vasúti közlekedési csomópont kiváló elérhetőséget biztosít nemzetközi és hazai szinten egyaránt, legyen szó turistákról vagy itt lakókról.

A projektterület tágabb környezete egy olyan csomópont, kapu, amelyen keresztül az utasok hozzáférnek a közlekedési rendszerhez, továbbá a város, vagy városrész kapujává válik. A pályaudvar környékének így egyfajta „üdvözlő-fogadószoja” funkciója is elképzelhető. Az ilyen jellegű, vasútállomások környezetében fekvő területek az ingatlan értékének növekedését, fejlesztési és foglalkoztatási lehetőségek érvényesülését teszi lehetővé, valamint fontos szerepük van a magánbefektető-erő ösztönzésében is.

A Keleti pályaudvar szerepe a területen tehát:

- kapu funkciót tölt be a város és a projektkörzet egészére nézve,
- az ingatlan értékét növelő funkció,
- fejlesztési gócpontként funkcionáló és a területtel összeköthető egység,
- nemzetközi és hazai elérhetőséget biztosító, több közlekedési eszköz találkozási pontja.

A pályaudvarok és azok környezetének felértékelődése számos nemzetközi példán keresztül is bemutatható, jelen tanulmányban Bécs kerül ismertetésre, míg a mellékletben több európai nagyváros jó gyakorlata kerül bemutatásra.

#### Bécs – Südbahnhof és környéke fejlesztése

Az új közlekedéspolitikai koncepció eredményeképpen, a 2004-ben elfogadott Masterplan, a TEN hálózathoz való jó csatlakozás érdekében Ausztria egyik legnagyobb közlekedési beruházása kezdődött, amely döntés alapján, új főpályaudvar épül, a Südbahnhof és a környezetében levő terület teljes átalakításával.



A terület jellemzője, hogy az új főpályaudvar átmenő jellegű, nyitott létesítmény mely alkalmas a transzeurópai, a nemzetközi, a nemzeti és a regionális vasúti szerelvények fogadására.

A döntés alapján a terület környezetében a déli városrész teljes bontását elvégzik és élő, új szerkezetű többfunkciós beépítés kerül közvetlenül a főpályaudvar mellé.

A beruházás 109 hektár területet érint. Ebből különböző funkciók valósulnak meg, úgymint:

- irodafelületek: 550.000 m<sup>2</sup>
- 5000 új lakás (13.000 új lakó)
- iskola – óvoda komplexum, 8 hektáros területen
- kereskedelmi építmények (bevásárlás, szálloda)
- összesen: 1.185.000 m<sup>2</sup> szintterület új építés
- együttesen 30.000 embert érint a lakó- és irodaterület,

Bécs új déli pólusa 2019-re készül el itt, emellett városvezetési igény, hogy a lakosság folyamatosan figyelemmel kísérhesse a beruházást.

A projekt résztvevői között szerepel az Osztrák Állami Vasút (Österreichische Bundesbahnen, ÖBB), az Osztrák Közlekedési Minisztérium (BM für Verkehr, Innovation und Technologie, BMVIT), Bécs Városa (Stadt Wien), valamint privát befektetők.

A projekt legfontosabb adatai:

- a vasútépítési hossz 6 km-es, ahol összesen 100 km vágány épül.
- a déli és a keleti pályaudvar összekötése - átmenő állomás 5 peronnal (10 vágánnyal)
- direkt kapcsolat a városi tömegközlekedési eszközökhöz:
  - összeköttetés a metróhoz (új aluljáró)
  - vasút állomásának kiépítése, a jelenlegi csatlakoztatása
  - villamos meghosszabbítása a területen
  - irányonkénti közlekedés a jobb átszállás érdekében, pl. a Salzburg – Budapest Railjet peronjára érkezik a Graz –Bratislava vonat, így azonos peronon történik meg az átszállás.



Az új bécsi csomópont környezetében különböző közlekedési eszközök találkoznak:

11

#### 1) kötöttpályás közlekedés

- állami vasút (ICE, Railjet, ÖBB, Regionális vonatok)
- elővárosi vasút (nyugat – keleti tengely)
- metró (U1 csatlakozás)
- villamos (18-as csatlakozás, 0 vonal és D villamos meghosszabbítása a területre)

#### 2) tömegközlekedés

- helyi, távolsági és nemzetközi új intermodális buszállomás) autóbusz-közlekedés

#### 3) egyéb közlekedés

- 1000 biciklitároló
- egyéni közlekedések parkolók
- csatlakozás a bécsi repülőtérre

### 2. 3. 2. EGYÉB KÖZLEKEDÉSI ESZKÖZÖK KÖZELSÉGE

A terület további előnyét jelenti, hogy központi elhelyezkedésének köszönhetően kitűnő tömeg- és egyéni közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

A közeli megújult Thököly út és Dózsa György út segítségével a város bármely pontja könnyen elérhető, mind gépkocsival, mind a tömegközlekedés használatával. A területtől 500 m-en belül található Keleti Pályaudvar két metrómegállóval is rendelkezik. A projekt kerülethatáron fekszik, közvetlen közelében már a XIV. kerület és néhány perc alatt a megújuló Józsefváros is könnyedén elérhető. A metró (M2) vonala, mellyel a város szinte bármely pontja gyorsan megközelíthető a közelben halad. Megállója a projekttől néhány percnyi séta távolságban fekszik, akár a 2014-ben átadott M4 végállomása. Segítségükkel kb. 15 perc alatt elérhető a város egyik központi pályaudvara is (Déli-Pályaudvar), ahonnan Nyugat-, Dél–Magyarországot kiszolgáló belföldi, illetve nemzetközi vonatok is indulnak.



A villamos-, troli-, és metróvonal mellett a belváros és a külvárosok a buszvonalak segítségével is gyorsan elérhetőek. Buszjáratok segítségével mintegy 15-20 percen belül elérhető több peremkerület városközpontja is.

A belvárosi közlekedés kedvező adottságai mellett további előny, hogy az ország főbb autópályái gépkocsival 20-30 percen belül megközelíthetők. A légi közlekedés szempontjából jelentős Ferihegyi Reptér cca. 50 percen belül elérhető.

## 2. 4. FUNKCIONÁLIS ELLÁTOTTSÁG

### 2. 4. 1. Szolgáltatásokkal való ellátottság és kulturális környezet

A térség közellátottsága kiemelkedő. A közeli Aréna Pláza Bevásárló- és Szórakoztató Központ valamint a Récsei Center Bevásárlóközpont változatos szolgáltatásokat biztosít. Éttermek, üzletek, szolgáltatóközpontok és mozik találhatók itt.

A térség egészségügyi ellátottsága szintén rendkívül kedvező. Több kórház, (köztük a Péterffy Sándor Kórház valamint Baleseti Intézet), valamint iskolák, óvodák is a terület közelében találhatóak.

A kerületben több bankfiók is létesült, (OTP, K&H Bank) melyek a lakosság rendelkezésére állnak. Közbiztonsági szempontból is említésre méltó a terület, mivel a projektterület közvetlen közelében található a 7. kerületi Rendőrkapitányság.

A kerület elhelyezkedése kulturális vonatkozásban is meghatározó jelentőséggel bír. A kerület több színházzal is rendelkezik, köztük a méltán híres Madách Színház, de emellett több kisebb színház is a kerületben működik. Emellett több könyvtár, művelődési ház, játszóház és közösségi tér is kialakult az elmúlt évtized során.

Hasonlóan kedvezően hat a környezetre a közeli Városliget is, amely a sportolás és kulturális események mellett elegáns parkjaival aktív kikapcsolódást biztosít. A liget kínálja sportolási lehetőségek, (kerékpár, futás, labdajátékok) mellett játszótereivel a kisgyermekes családok számára is megfelelő környezetet biztosít. A Városliget parkjain túl lehetőséget biztosít a pihenésre a projekt közvetlen közelében található számos fitness centrum is.



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

A projekt tágabb környezetében, a belvárosi karakterből eredően különböző típusú ingatlanok találhatók. Az előnyös természeti adottságoknak köszönhetően több lakóépület található itt, de a kedvező közlekedési kapcsolatok a központi elhelyezkedés kedveznek a kereskedelmi-, és irodaépületeknek is. A múlt századi impozáns lakóépületek polgári lakásai alatt, az épületek földszintjein üzletek, irodák találhatók. A kerület egyes foghíjtelkein, illetve még beépítetlen területein új építésű, modern lakóingatlanok épülhetnek. Ezeknél az ingatlanoknál alapvető szempont az igényes lakókörnyezet megteremtése, melyet teraszok, parkosított udvarok kialakítása is nagymértékben elősegít.

A kerület funkcionális ellátottságára vonatkozó térképsorozatot lásd mellékletben.



## 2. 5. AZ INGATLANPIACI TENDENCIÁK ALAKULÁSA

**„AZ INGATLANPIAC OLYAN GYORSAN VÁLTOZIK, HOGY AMIT MA ÁLLÍTUNK, HOLNAP NEM BIZTOS, HOGY IGAZ.”**

Jelen részfejezetben azon ingatlanpiaci tendenciák kerülnek bemutatásra, amelyek Budapest egészére, különösképpen a projektkörzet környezetére hatnak.

Az elmúlt évtized ingatlanpiaci folyamatainak első és legfontosabb eleme, hogy a gazdasági válság az építőiparra, ingatlanpiacra óriási hatással volt, amely több hullámban jelentkezett. Egyrészt 2008-ban azonnali következménye, hogy minden futó projekt azonnal megállt, kivételt képeztek azok, amelyeknek megítélt finanszírozása volt és 2009-ben befejeződtek. Ezt követően azonban teljes leállás történt az építőiparban. Ugyanis mindennemű finanszírozási ígérvény, kérvény megsemmisült és minden előkészítés alatt álló projekt leállt. A válság hatásai minden piaci szegmensben azonos volt, így a lakáspiacon, iroda- és kereskedelmi ingatlanok terén egyaránt. Ennek legfőbb oka a hitelezések befagyasztása, vagyis a finanszírozás leállítása volt.

Ezek a hatások 2009 és 2011 között egész Európára vonatkoztak, majd diverzifikációnak lehettünk tanúi a különböző országok között. 2011. I. negyedévétől egyfajta optimizmus indult meg a kontinensen, majd 2011. II. felében újraindultak bizonyos projekt-előkészítések. 2013. évtől kezdve a kelet-közép európai országokban, de különösen Csehországban, Lengyelországban és a Balti államokban már megjelentek folyamatban levő projektek újraindításai, mégpedig minden szektorban. Magyarország esetén 2013. III. és IV. negyedévétől jelentek meg az első optimista tendenciák, vagyis Európa egészétől másfél évvel később. Ebben az időszakban az igényre való építkezés jelent meg, amely mai napig erősebb trend, mint 2008 előtt volt.

2014. évben jelentős fordulat történt az ingatlanpiacon, ennek első jele az volt, hogy csökkent az irodák kihasználatlansága (20% alattira, míg a válság alatt ez az arány több helyen duplája volt). A lakáspiacon újlakások nem épültek, viszont a használt lakások kereslete 2014. II. felétől (májustól indult be a piac) drasztikusan megnőtt és rekordszámú





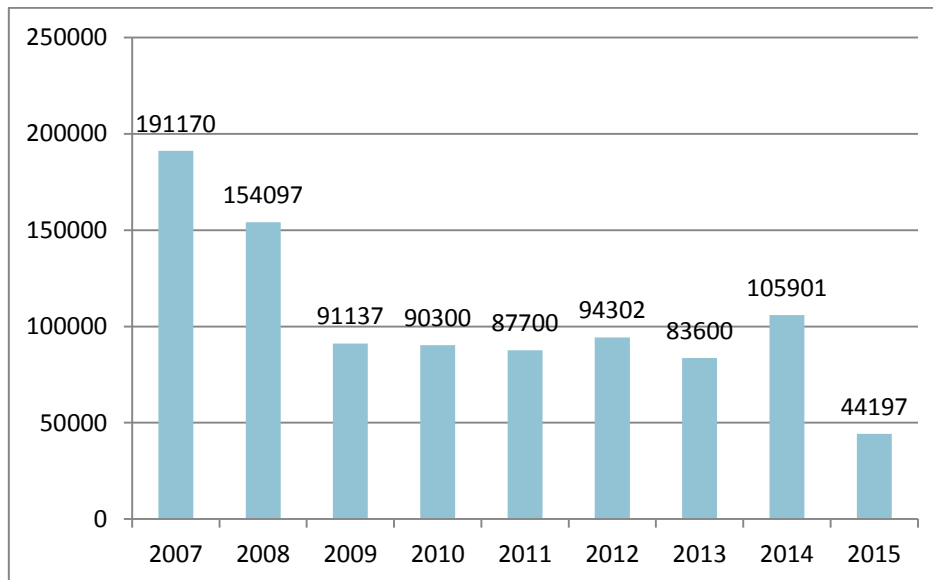
tranzakció történt, közel 106 ezer lakás cserélt gazdát. A tendencia növekszik, bár területenként eltérő mértékben. Az elmúlt évben ugyanis Budapesten és Pest megyében, valamint a nagyvárosok közül Győrben és Kecskeméten történt a legtöbb tranzakció, első körben. Ezt követte Szeged, Debrecen és Székesfehérvár.

2015-ben ismét változásoknak lehetünk tanúi. Egyrészt a bankoknál is újra jellemző az ingatlanpiaci beruházások finanszírozása és ismét verseny alakult ki közöttük. Másrészt a lakóingatlan piacon, keresleti piac alakult ki. A legfrissebb adatok szerint 2015. áprilisban is 12 ezer darab fölött keltek el országos szinten az ingatlanok. Bár az előző hónaphoz képest volt egy – szezonalitással magyarázható – apró csökkenés, mégis magas számról beszélhetünk. Más tekintetben viszont rekord volt ez a hónap, az egy évvel ezelőtti azonos időszakhoz viszonyítva 159%-os az erősödés.

2015-ben eddig összesen több mint 44 ezer ingatlan cserélt gazdát, ami az előző években, ebben az időszakban csupán 27-28 ezret tett ki. Ha a továbbiakban a szezonalitásnak megfelelően alakul a piaci környezet, úgy továbbra is elképzelhető egy idei 150 ezer körüli éves tranzakció mennyiség.

Ha Budapest esetén a területi preferenciákat vizsgáljuk, megállapítható, hogy töretlen a XIII. kerület népszerűsége a vásárolni szándékozók között. Minden ötödik potenciális vevő megjelöli többek közt ezt a lokációt, mint lehetséges vásárlási helyszínt. A projektterületet is magában foglaló VII. kerület sem sokkal marad el, hiszen a leendő vevők legalább 18%-a ezeket is előszeretettel választja Erzsébetvárost, vagyis a lakáspiacon a keresleti oldal egyértelműen megjelenik.

További fontos trend az ingatlanpiacon, hogy van igény az újépítésű lakásokra, luxusépületekre (utóbbi esetén a lakóházakra leginkább) Budapesten szinte mindenhol. Emellett a használt lakóingatlan kereslet óriási (5-15 millió közötti árfekvésben főleg), panel és téglalapítványú lakások terén egyaránt. A budapesti vásárlók között nagy a befektetői szándékkal vevők aránya, ők a teljes piac harmadát teszik ki, 2015 áprilisában közel 20,5 milliós vásárlói átlaggal. Nem sokkal volt kisebb, 29% az első lakást vásárlók aránya, akik 13 millió Forint körül kerestek ingatlant.

**2. ábra: A lakástranzakciók számának alakulása Magyarországon 2007 és 2015 között (db)**

Forrás: Duna House

A keresleti oldal több társadalmi csoportot ölel át, így:

- 1) Budapestre felköltözők – itt jön szóba ismét a fiatal, képzett réteg, akik számára a piaci és szociális alapú bérlakás pályázati szisztéma is alternatíva.
- 2) akik éveig kivártak, „beszabadultak a piacra”,
- 3) befektetésre keresők,
- 4) valamint azok, akik a bróker- és pénzpiaci botrányok után ingatlanba fektetik be pénzüket.

A befektetők és beruházók piacán megjelentek a magán- és intézményi befektetők, hazaiak és nemzetközi egyaránt, de jelenleg még hazaiak vannak többségben. A befektetők leginkább a következő ingatlantípusokat keresik:

- bedőlt lakásberuházásokat (pl. szerkezetkész épületeket, vagy csomagban lakásokat)
- banknál visszamaradt lakásokat, amelyek használatbavételi engedéllyel rendelkeznek
- 1-3 millió euró nagyságrendben minden olyan szegmens kelendő, amelyek stabil háttérrel, hosszú távú bérlőkkel rendelkeznek (5-10 évre vonatkozóan), vagy teljes mértékben előkészített és megvalósított projektcsomag.



- valamint minden olyan ingatlanelem eladható, amely piaci ár alatt van.

**Össességében tehát 2015-ben eddig az ingatlanpiac teljes transzformációja figyelhető meg, átrendeződnek az igények és a kereslet, minden szegmensben.**

Várhatóan 2016-ra a stagnálás lesz jellemző, vagyis ennek a jelenlegi pozitív képnek a megtartása látszik most. A lakásépítésekben várhatóan nem fog változni semmi, mivel ha nem módosulnak a lakásépítkezésekkel kapcsolatos költségek és ÁFA szabályozások, veszteséges beruházni. Ha változás történne, akkor 2017-ben lehetne érezni ennek hatását.



### 3. SWOT ANALÍZIS

18

#### 3. 1. A PROJEKT TERÜLET ERŐSSÉGEI:

- A fejlesztés elhelyezkedése, a megújítás előtt álló környezet, (a Keleti Pályaudvar, a Stadionok, a Városliget a közelben található) a kedvező természeti adottságok, a zöldövezet közelsége alkalmas körülményeket adnak lakóház építéséhez.
- A belvárosi környék előnyös infrastrukturális adottságai, a kedvező funkcióellátottság, a nagyobb közlekedési csomópontok, így a Keleti Pályaudvar és metróvonalak gyors megközelíthetősége, a jó közellátottság, garantálják a projekt sikerét.
- A telek méretéből, adottságaiból adódóan számos funkció megvalósítására alkalmas. Emellett értékét emeli a Belvárosban fellelhető korlátozott számú üres fejlesztési ingatlanok száma is.
- A telek méretéből adódóan az épület körül zöldfelületek is teremthetők, melyek hozzájárulnak a kedvező lakókörnyezet építéséhez, fenntartásához.
- A kerületi szabályozás az új épületre vonatkozóan kedvező beépíthetőségi magasságot engedélyez.
- Az elmúlt évek során a visszafogott lakóingatlan fejlesztés mára keresleti piacot eredményezett. 2015 első negyedében ismét rekordszámú lakásértékesítés történt, mely a válságot követően kedvező kilátásokat eredményez.
- A területen a válság kezdetéig megvalósult újlakás építkezések következtében a társadalmi átalakulás jegyei megfigyelhetők, vagyis elindult a társadalmi státusz növekedése.
- A közbiztonság helyzetének javulása.
- A környezetben további fejlesztési potenciál áll rendelkezésre, amennyiben szinergikusan és rendszerelvűen képződik újjá a körzet
- Az urbanizáló erők (piaci fejlesztők) számára előnyt teremthet egy jól előkészített körzet-megújítási terv, melyet az önkormányzat irányít, tart kézben.
- Az ingatlanpiac jelenleg újból dinamikus fejlődési pályára állt, vagyis növekszik a kereslet minden szegmens iránt.



- Erzsébetváros a „táguló Belváros” egyik kitüntetett szereplőjeként az egyre intenzívebb spontán változásnak, dzsentrifikciónak van kitéve, a „szlőmsége” (a „direkt”, a rövidtávú spekulatív ingatlanfejlesztők szemében) előny, a „szelleme” (bár vitatott és tisztázatlan, nem definiált) a brand-építő (márkatudatos) ingatlanfejlesztők részéről keresett.

### 3. 2. GYENGESÉGEK

- A telek jelenlegi környezete megújításra, fejlesztésre vár, mely jelenleg értékcsökkentő tényező értékesítés és fejlesztés során.
- Jelenleg a terület társadalmi struktúrájának átalakulása rendkívül lassú.
- Nincs még kiforrott identitása, arculata a megújuló körzetnek.
- Ellentmondásosak a jövőelképzelések, a versengő politikai és szektorális célok feloldására nincs hatékony járatos eszközrendszer.
- Nem járatosak a kooperációs eszközök, melyekkel a különböző szektorpolitikák közötti feszültségek hatékonyan feloldhatóak lennének.

### 3. 3. LEHETŐSÉGEK

- Policentrikus városfejlesztésben a tömegközlekedés csomópontjai mint alcentrumok, újradefiniálásra kerülnek, funkciósűrűségük tovább növekszik. A Keleti pályaudvar jövőbeli városszerkezet-alakító szerepe növekszik.
- A közeli sportcentrumok tervezett „újrátöltése” a regionális fejlesztési terület körzetét erősíti és egyben kiterjeszti.
- Az önkormányzat számára mintaprojektként történhet a fejlesztés, például intenzív városfejlesztési, öko- és eko-tendenciák, az energiahatékonyság szempontjai figyelembevételével, így a belső területek iránti igény növekedhet (visszatérés a városba a végfelhasználói oldalon is hajtóerő).



- Tovább lendülhet a kereslet, mert a befektetők, valamint lakást keresők a relatív kiszámítható kockázatú, egyben ehhez igazodóan nyereségesebb piacokat, valamint ingatlanbefektetéseket.
- Egy összefüggő körzet, póluskörzet fejlesztésébe illesztve városrészmínőség, felértékelés részprojektje többletértéket termel (belső kölcsönhatás-interdependencia).
- EU-s pályázati források kihasználása az Önkormányzat részéről.
- Megfelelő városkommunikációs eszközökkel csökkenthetők a projekt megvalósítása során keletkező konfliktusokat és érdekellentmondások.

### 3. 4. VESZÉLYEK

- Rövidlátó gondolkodás, olyan befektetői és ingatlanfejlesztői szemlélet érvényesülése, mely szerint a mai potenciált használja ki csupán, a környezettel lehetséges kölcsönkapcsolat építése, valamint a fejlődést befolyásoló tényezők felmérése nélkül.
- A projektterület és a környék fejlesztése eltérő utakon jár, más minőség más filozófia érvényesül.
- Hármashatár fekvés: a fejlesztés az ingatlan belső-periferikus fekvése következtében nem tud kontextuális fókuszot kapni, nincs koordináció vagy /és kooperáció a kerületek és a pólusok (stadionok, pályaudvar) között.
- Az egyirányú kötődés a lehetséges szinergiák, kapcsolódások hatásainak elvesztését eredményezi (példa Nyugati-Westend)
- „Lakótelep” logika, a jelen és a most igények kielégítésére való törekvés érvényesül szemben egy gazdasági fejlődés igényelte környezeti és társadalmi kohéziót egyidejűleg kezelő politikával ilyen a fejlesztői logikával.
- A lakáspolitikai támogatások átalakulása, a lakáshitelek kamatainak alakulása. A kamatcsökkenés ösztönözheti, míg a kamatok emelkedése visszaszoríthatja a vásárlási kedvet.
- A projekthitelezés kockázati tényező.



- Lakossági konfliktusok a projekt megvalósítása során.

*Összességében azt látjuk, hogy sokkal több erőssége és lehetősége van a projektterületnek, mint gyengesége és veszélye. Éppen ezért ezek figyelembevételével, megfelelő városkommunikációs eszközökkel, pályázati források felhasználásával, valamint az Önkormányzat részéről stabil elképzeléssel a térség fejlesztésére vonatkozóan olyan sikeres jövőképet indukálhat a térség számára, amely megfelelő alapot nyújt a körzet fejlesztésének kiszélesítésére döntően a Keleti pályaudvar irányába. A megfelelő projekt kialakításával pedig átalakul a terület társadalmi struktúrája, amely a gazdasági szereplőket is a fejlesztések irányába ösztönzi.*





#### 4. KONCEPCIONÁLIS SZCENÁRIÓK

22

Az elemzésekben kiderült, hogy növekedés tapasztalható az ingatlanpiacon, de még mindig az óvatosság és a bizonytalanság van előtérben. A döntés során figyelembe kell venni Budapest egészére vonatkozó trendeket és szabályozásokat, a vasút szerepét és az elővárosi közlekedés felértékelődését, a telek kiváló fekvését, az új urbanizációs folyamatokat (dzsentifikáció), a közlekedésfejlesztési- és hosszú távú városfejlesztési koncepciókban leírtakat, valamint a lakosság- és a fejlesztők elvárásait és igényeit. Ezek alapján a következő scenáriók kerültek megfogalmazásra a Százház utcai beépítetlen telek kapcsán:

##### 1) A telek közvetlen eladása befektetők részére

Véleményünk szerint a fejlesztési területeknek nincsen jelenleg piaca, ugyanis amíg a lakásépítésben nem kezdődik változás és szabályozás, rendkívül magas a befektetési kockázat. Célszerű a tulajdonos részéről tartalékolni a területet, mivel az értékét nem veszíti el, sőt, a korábban említett hatótényezők azt vetítik előre, hogy a terület felértékelődése várható.

##### 2) A projekterületen történő lakásépítés, vagyis a lakófunkció erősítése

A lakófunkció kialakítása, vagyis a terület beépítése több konstrukcióban képzelhető el: piaci alapon, befektető részvételével, csupán a tulajdonos befektetői szándékával, valamint PPP konstrukcióban.

Jelenleg az eddigi kínálati piac keresleti piaccá alakulása figyelhető meg.

A beruházás megvalósulása	Előnyök	Hátrányok	Kockázat
Piaci alapon	<p>1) A telek értékesítéséből származó azonnali bevétel az Önkormányzat számára.</p> <p>2) Fizetőképes kereslet képezi a fő vásárlóerőt.</p> <p>3) Egyéb funkciók megtelepedése</p> <p>4) A terület társadalmi struktúrájának</p>	<p>1) Rövidtávú. gyors haszon elve érvényesül az Önkormányzat számára, azonban hosszú távú többletjövedelem nem származik</p> <p>2) Befektetői igények dominanciája</p> <p>3) Társadalmi konfliktusok a beruházások kapcsán.</p>	<p>1) befektetői hiány a fejlesztési területek piacának stagnálása miatt</p> <p>2) a befektetők gazdasági működésének kockázata (pl. hirtelen csődeljárás)</p> <p>3) Társadalmi konfliktusok a</p>



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

	<p><b>átalakulása.</b></p> <p>5) Jelenleg az eddigi kínálati piac keresleti piaccá alakulása figyelhető meg.</p>	<p>4) A piaci alapon történő lakásépítés elsősorban a jelenlegi adózási rendszer, kiemelve az építésre is vonatkozó 27% áfát, a relatívan még mindig magas költségű beruházási hitelek és a fajlagosan magas telek m2 árak miatt a beruházási profit negatív az esetek többségében.</p>	<p>beruházások kapcsán.</p>
<p>Lakásépítés kizárólag az önkormányzat saját forrásból</p>	<p>1) Hosszútávú és folyamatos bevételi lehetőség</p> <p>2) Fizetőképés kereslet érkezik a területre.</p> <p>3) Bérletként történő funkció, annak szabályozási kereteinek kialakítása.</p> <p>4) Egyéb funkciók letelepedéséből származó bevétel</p> <p>5) Társadalmi struktúra és a terület épületállományának javulása (magas hozzáadott ingatlanvagyon a terület számára)</p> <p>6) Pályázati források kiaknázása</p> <p>7) Mintaterületként szolgálhat (pl. energiatudatos bérletlakások jegyében)</p>	<p>1) Magas finanszírozási költség</p> <p>2) Pályázati források, önerő előteremtése</p> <p>3) Utófinanszírozás</p> <p>4) Hosszabb megtérülési idő</p> <p>5) Beépített terület növekedése, zöldterület csökkenése</p>	<p>1) Releváns pályázatok kiírásának elmaradása, vagy időközi felfüggesztése</p> <p>2) Az eladásból és bérleti díjakból származó bevételek elmaradása</p> <p>3) Társadalmi konfliktusok a beruházások kapcsán.</p>
<p>PPP konstrukcióban</p>	<p>1) Könnyebb finanszírozási lehetőség, pénzügyi segítség az Önkormányzat számára</p> <p>2) Több funkció jelenléte</p>	<p>1) Változó bevételi feltételek az Önkormányzat számára</p> <p>2) Kereskedelmi és egyéb funkciók túlzott térnyerése.</p> <p>3) Szofisztikált befektetői</p>	<p>1) befektetői hiány a fejlesztési területek piacának stagnálása miatt</p> <p>2) a befektetők gazdasági működésének kockázata (pl. hirtelen</p>



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

		kör van jelen.	csődeljárás)
--	--	----------------	--------------

**Véleményünk szerint az apartman jellegű, vagy szociális alapú bérlakások egy része jól működhet a területen, ennek feltétele azonban egy jó pályázati struktúra és feltételrendszer kialakítása, bérlakás-építési koncepció kialakítása (akár a szomszédos kerületekkel együtt). Ennek indoklása az, hogy fenntartsuk és tovább növeljük a terület társadalmi státuszának növekedését, a dzsentrifikáció folyamatának erősödését, vagyis ne engedjük a területet „visszacsúszni” a slumosodó, leszakadó térségek közé.**

A projekt célja lehet, hogy egyedülálló, huszonéves városi diplomások, szakemberek számára építsen első lakásukként apartmanházat. Ennek indoka, hogy számos szociológiai és piaci vizsgálat kimutatta, Budapesten mintegy nyolcvanezer 22-30 év közötti egyedülálló fiatal keres lakáslehetőséget. Ezen csoport 40-50%-a gazdaságilag nagyon aktív, képzett fiatal szakember. A csoportot korlátozott (nagyraoszt családi) megtakarítás, azonban gyorsan növekvő jövedelem jellemzi.<sup>3</sup>

A fiatal, képzett réteg esetén az egyedülálló életszakasz meghosszabbodik. A családalapítás, gyermekvállalás időpontja az önálló életforma kezdetétől a 30 év körüli időpontra tolódik. A célcsoport szívesen lakik a belső kerületekben. A vizsgált csoport figyelmen kívül hagyja vagy túri a belső városi problémákat, így a leromlott környezetet, a városi bűnözést, ha megfelelő minőségű lakásban vagy épületben lakik. A csoport preferenciái között a munka és a tanulási, szórakozási lehetőségek közelsége jelentősen megelőzi a zöldövezetekhez kötődő értékeket.

Ha a fenti célcsoport igényeit figyelembe vesszük, akkor az egyszerű, vegyes méretűek, garzon- és kislakások piaca az elsődleges. Továbbá olyan kuriózumnak kell lennie a beruházásnak, amely vonzó attrakciót jelenthet a leendő lakóknak, legyen ez egy korszerű energetikai fejlesztés, egyedi épületarculat, zöldtető, napkollektor elemek, valamint egyéb funkciók jelenléte. Kiemelhető és lakásépítés szempontjából nélkülözhetetlen parkolási lehetőségek kialakítása – egyszintes mélygarázként a költségek jelentős csökkentése céljából –, valamint kis számú üzlethelyiség kialakítása.

<sup>3</sup> Forrás: [http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10\\_lakas.pdf](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/thk/thk10_lakas.pdf)



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

Ha az Önkormányzat a lakásépítés mellett dönt, javasoljuk, hogy pályázati és nem csupán szociális alapon történjen a lakások bérbeadása. Ezen pályázati rendszer kidolgozása alapos munkát igényel, amelyhez mintaként és jó gyakorlatként szolgálhat akár a bécsi bérlakás struktúra rendszere is. (lásd mellékletben).

25

### 3) Parkolóház építése

Budapesten óriási igény a parkolóházakra, amely szintén PPP konstrukcióban is elképzelhető. Előnye, hogy a parkolóház folyamatos bevételt biztosít. A budapesti ingatlanpiac továbbra is igényli jó minőségű parkolóházak kialakítását, mivel a kormány közeli terve a gépkocsiforgalom kiszorítása a belvárosi területekről. Az M4 metró fejlesztéséhez kapott Európai Unió forrás egyik alapfeltétele ennek bevezetése. A telek elhelyezkedéséből adódóan, valamint a közeli Aréna, Sportcsarnok, Millenáris helyszínek igényei alapján sikeresen megvalósítható és működtethető lenne egy parkolóház.

Itt is ajánlott a mixed-use, vagyis akár kisebb sportlétesítményt, közösségi épületet és parkolót is ki lehetne alakítani a projektterületen. A parkolók építése a főváros egésze szempontjából is fontos, mivel a dugódíj várhatóan bevezetésre kerül, így akár fővárosi szinten is támogatható projektről van szó, mivel Budapest egészére vonatkozó érdek.

A beruházás megvalósulása	Előnyök	Hátrányok	Kockázat
<b>Piaci alapon</b>	<b>1) A telek értékesítéséből származó azonnali bevétel az Önkormányzat számára.</b>	<b>1) Rövidtávú. gyors haszon elve érvényesül az Önkormányzat számára, azonban hosszútávú többletjövedelem nem származik</b> <b>2) Befektetői igények dominanciája</b> <b>3) Beépített terület növekedése, zöldterület felületének csökkenése</b> <b>4) Növekvő forgalom és környezeti terhelés</b>	<b>1) befektetői hiány a fejlesztési területek piacának stagnálása miatt</b> <b>2) a befektetők gazdasági működésének kockázata (pl. hirtelen csődeljárás)</b>
<b>Parkolóház-építés kizárólag az önkormányzat saját forrásból</b>	<b>1) Jóval kisebb költségű, mint a lakásépítés</b> <b>2) Folyamatos bevétel</b>	<b>1) Kisebb bevételi forrás</b> <b>2) Beépített terület növekedése, zöldterület felületének csökkenése</b> <b>3) Növekvő forgalom és</b>	<b>1) Kihasznátltság kockázata és a megtérülési idő elhúzódása</b>



- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

		<i>környezeti terhelés</i> <b>4) Más funkcióval nem összeegyeztethető</b> <b>5) Pályázati források szükségessége</b>	<b>2) Lakossági konfliktusok</b>
--	--	--	----------------------------------

#### 4) Aparthotel építése

A VII. kerület funkcióterképe, valamint a turisztikai kereslet alapján kevésbé releváns, mert számos szálláshely található a környéken. Ha emellett dönt a tulajdonos, szintén más funkciókkal együtt képzelhető el a fejlesztés (pl. kis számú lakással, közösségi térrel)

#### 5) Loffice, Loft hotelek:

Ezek leginkább a Duna és a körút menti területeken jellemzőek ezek a magas színvonalú szolgáltatóegységek, ott van rá kereslet, a projektterületre nézve a magas minőségi szállás kevésbé releváns.

#### 6) Irodaház építés:

Telek alkalmas irodaház megvalósítására is, de a jelenlegi spekulatív fejlesztések elsősorban a Váci úti tengely mellett, a Könyves Kálmán körút, a budai fonódó villamos és M4 metró mellett vannak, kiemelve Kelenföldet és vonzáskörzetét. Vagyis ez a funkció véleményünk szerint a projektterületen nem releváns.

#### 7) Inkubátorház létesítése:

Ez a funkció elsősorban a használaton kívüli épületek hasznosítására jellemző ma, kevésbé az üres, fejlesztés alatt álló területeken.

#### 8) Kizárólag közösségi térként való funkció kialakítása

A játszóterek, közparkok és kutyafuttatók kialakítását olyan helyen javasoljuk, ahol a társadalmi környezet húzó hatása érvényesül. A projektterület véleményünk szerint egy átalakulás küszöbén álló körzet, vagyis olyan veszélyek is rejlenek egy kizárólag közösségi tér kialakításában, mint például az alacsony státusúak találkozóhelye és koncentrálódása, szemetes zöldfelület létrejötte, valamint a bűncselekményeknek és konfliktusoknak helyet adó terület. Így a közösségi tér, zöldfelület kialakítása mindenképpen más funkcióval együtt történjen.



## 9) Sportközpont megvalósítása

27

A kerületi lakosság összetételének változása, az új generációk megjelenése, a lakóterületek státuszának felértékelődése olyan életviteli igényt jelent, mely révén az általános sportolási és ebből következően megjelenő versenyszerű sportolás kielégítésének helyiségiigényét jelenti.

Különösen hiány mutatkozik egy multifunkcionális sport és rendezvényközpont kialakítására, mely a mindennapi sport igények kielégítése mellett kerületi, városi és országos rendezvények megtartására egyaránt alkalmas. A többszintes létesítmény a fenntarthatóság jegyében megépített, energiatakarékos létesítmény, mely cca. 600 - 1000 fő befogadására alkalmas, mélygarázs szintjein 200-500 autó elhelyezésére nyílik lehetőség. A sportközpont szervesen illeszkedik a terület szomszédságában, de már a XIV. kerülethez tartozó Millenáris Park, a Stadion és Syma Csarnok által kínált szolgáltatásokhoz, rendezvényekhez.

Említendő példa a XII. kerületben megvalósult Hegyvidék Sportközpont vagy a XI. kerületben a Tóváros lakókertben kialakított sport és rendezvényközpont is. A funkció pontos kialakítására a kerületi igények figyelembevételével a Főváros hosszú távú sport fejlesztési stratégiájával egyetemben érdemes a projektet megálmodni, megvalósítani. Fontos a sportközpont profitábilis működéséhez jövedelemtermelő rész kialakítása, mely bérbeadás útján hasznosítható. Ilyen lehet a sporthoz kapcsolódó bérirodák, apartmanok, edzőtermek, fitness és aerobik klub, kisebb kereskedelmi egységek kialakítása, étterem és kávézó is.

**10) Kereskedelmi funkció:** a projektterület környezetében nem indokolt nagy volumenű kiskereskedelmi egységeket, bevásárlóközpontot kialakítani, mivel számos nagyobb egység áll az itt élők rendelkezésére (Récsei Center, Arena Plaza). Helyette a lokális igényeket kielégítő kisebb kereskedelmi üzleteket kialakítását javasoljuk, valamint a helyi igényeket kiszolgáló kávézó, egyéb, limitált számú szolgáltató egység helyének biztosítását (amely lehet akár bankfiók, utazási iroda, egyéb kisebb iroda is).



## 5. ÖSSZEGZÉS - A JAVASOLT KONCEPCIÓ A PIACI IGÉNYEK ÉS TRENDK ALAPJÁN

A felvázolt hasznosítási javaslatok közül a fővárosi ingatlanpiacon hiánypótló beruházás megvalósítását javasoljuk, azaz bérlakások kialakítását, mely szociális bérlakásokat vagy piaci alapon bérbeadásra kerülő apartman jellegű lakások megépítését jelentené, kisebb közösségi és kereskedelmi, szolgáltatást biztosító térrel. A megvalósítás történhet PPP konstrukció keretében is, de önállóan az Önkormányzat saját beruházásában is. (Utóbbiakat segítheti a 2014-2020 közötti fejlesztési források városfejlesztéshez kapcsolódó pályázata.) Ennek további indoka, hogy a hazai ingatlanpiacon a válság ideje alatt egyértelmű igény mutatkozott minőségi, új építésű ingatlanok iránt, így azon ingatlanfejlesztők, akik befejezett beruházással rendelkeztek, a lakásokat vevő hiányában rövidebb, hosszabb távra bérbeadták. A lakások egy jelentősebb része bérlővel gazdára is talált a bérbeadást követő fél egy éven belül. Tehát az Önkormányzat két lehetőséggel is rendelkezne: stabilizálni tudná vagyonát egy ingatlan tulajdonjogával, emellett folyamatos bevételre tenne szert a bérbeadásból, vagy a későbbi eladásokból.

A kiskereskedelmi funkció csak olyan szinten jelenne meg a területen, amely a lokális igényeket elégíti ki, vagyis néhány üzlet vagy szolgáltatóegység betelepítése javasolt. A javasolt scenárió szerint a parkolás egyszintes mélygarázsban történne, a költségek csökkentése céljából.

Az ingatlanpiac 2014-es fellendülését követően elmondható, hogy a növekedés tovább folytatódik, de az elsősorban első lakást kereső fiatalok és a városba költözők a beszűkült állami támogatások és a még mindig drága hitelek révén nagyobb igénnyel rendelkeznek egy minőségi bérlakás iránt.

Az épületek kialakítása esetében alapvető elvárás a fenntarthatóság jegyében megépített, környezettudatos és energiatakarékos passzív házak megépítése. Jelentős hangsúly van a fűtési, hűtési megoldások gondos kiválasztására, mellyel a fenntartási költségek csökkentésén túl a karbantartási költség is jelentősen csökkenthető, tartósan alacsonyan tarthatóak. A modern technológiák alkalmazásával hosszú távú megtakarítás és érték megőrzés biztosítható.





- városfejlesztés
- turizmus
- humán kutatás

Fontos kiemelni, hogy a fejlesztés megvalósítása megfelelő városkommunikációs eszközökkel és marketingtevékenységgel történjen, amely többet jelent pusztán reklámtevékenységnél. A megfelelő kommunikáció, a terület fejlesztésére vonatkozó javaslatok ismertetése azért fontos, hogy még inkább vonzóvá tegye a kerületet és a projektkörzetet a lakosság, emellett eszközrendszerrel bír, hogy új befektetők telepedjenek meg a kerületben.



## Mellékletek

- 1) Pályaudvarok pufferzónáinak átalakulására vonatkozó jó gyakorlatok Európában
- 2) A bécsi szociális bérlakás-rendszer működésének bemutatása
- 3) A projektterület funkcionális ellátottsága