

Merre tovább ingatlanpiac?

A felújítás és az új
építés egyensúlya

BME 2017. nov.29.
Beliczay Erzsébet
beli@levego.hu



Indonéziában, az Amazonas vidékén stb. az őserdőket vágják ki mezőgazdasági hasznosítás kedvéért

Ausztriában napi 30 futballpályányi területet burkolnak le és

650 millió m² üres épület áll kihasználatlanul

Németországban 15 percenként 40 hektárnyi szabad terület „tűnik el”.

Ingatlanpiac = Földrablás
a fejlett Nyugaton?



„Resilient cities”

Esélyegyenlőséget a városok jövőjének

KIHÍVÁSOK

- Demográfiai változások
- Klímaváltozás
- Ciklikusság a gazdaságban
- Zsugorodás – növekedés

ELVÁRÁSOK

- Infrastruktúra hatékony kihasználása
- Többfunkciós, kompakt, befogadó város
- Egészséges, fenntartható környezet

ALKALMAZKODÁS :

FLEXIBILIS TERVEZÉS rövid-, közép-,
hosszú távra

- Célok, koncepciók
- Stratégiák
- Cselekvési tervek

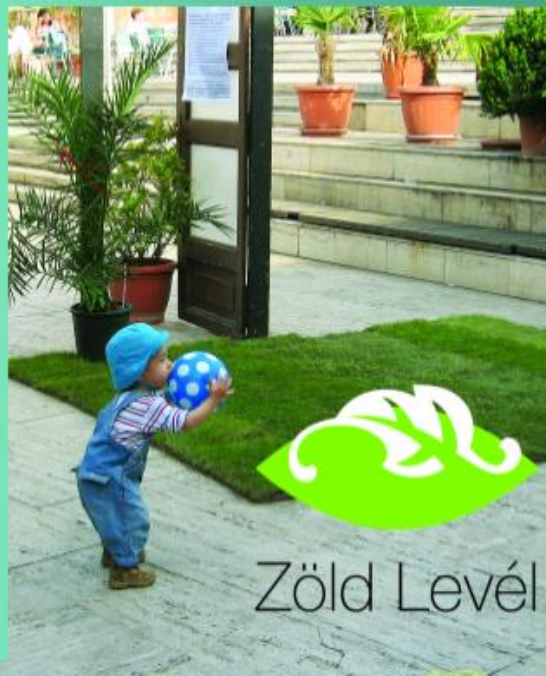
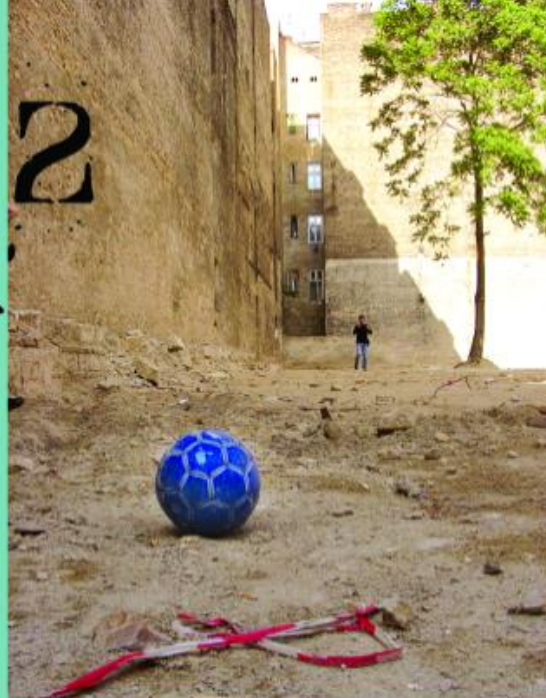
KÖZ- vs MAGÁNTULAJDON felelőssége

- Átlátható tulajdonosi szerkezet
- Tulajdonosi kötelességek
- Üres ingatlanok (ösztönzés a hasznosításra)
- Csereingatlan rendszer, hosszú távú bérlet
- Kiszámíthatóság

TÁRSADALMI RÉSZVÉTEL

- Nyilvánosság (beleszólási lehetőség)
- Lakosság érzékenyítése (és döntéshozók kötelező képzése)
- Önkéntesség, együttműködés

7m²



**Budapest
VI. és VII.
kerületében
kevesebb, mint 1
m² zöldterület jut
egy lakosra.
Most folytatják a
(tér)foghíjak
intenzív
beépítését, vagy
hagyják
csúfoskodni a
romos
területeket.**

Tulajdonosa minden ingatlannak van, de





Lepukkant városrészek (rozsdaterületek) rehabilitációja

Mire fordítsuk 2014-2020 között az uniós forrásokat?
(2013)

Projektgenerálási cél: veszélyelhárítás,
munkahelyteremtés, K+F, területgazdálkodás,
„szégyenfoltok” felszámolása, örökségvédelem,
társadalmi mobilitás támogatása

Mivel ösztönözhető a rozsdaterületek újrahasznosítása?

- Beépítési moratórium (fél)természetes területeken
- Gazdasági ösztönzők
- Stratégiai tervezés, intézményi háttér, a helyiek bevonása (közvetlen demokrácia)

A helyzet változatlan?

Rozsdaterületek helyzete hazánkban (Hasznos Gábor, VM 2013)

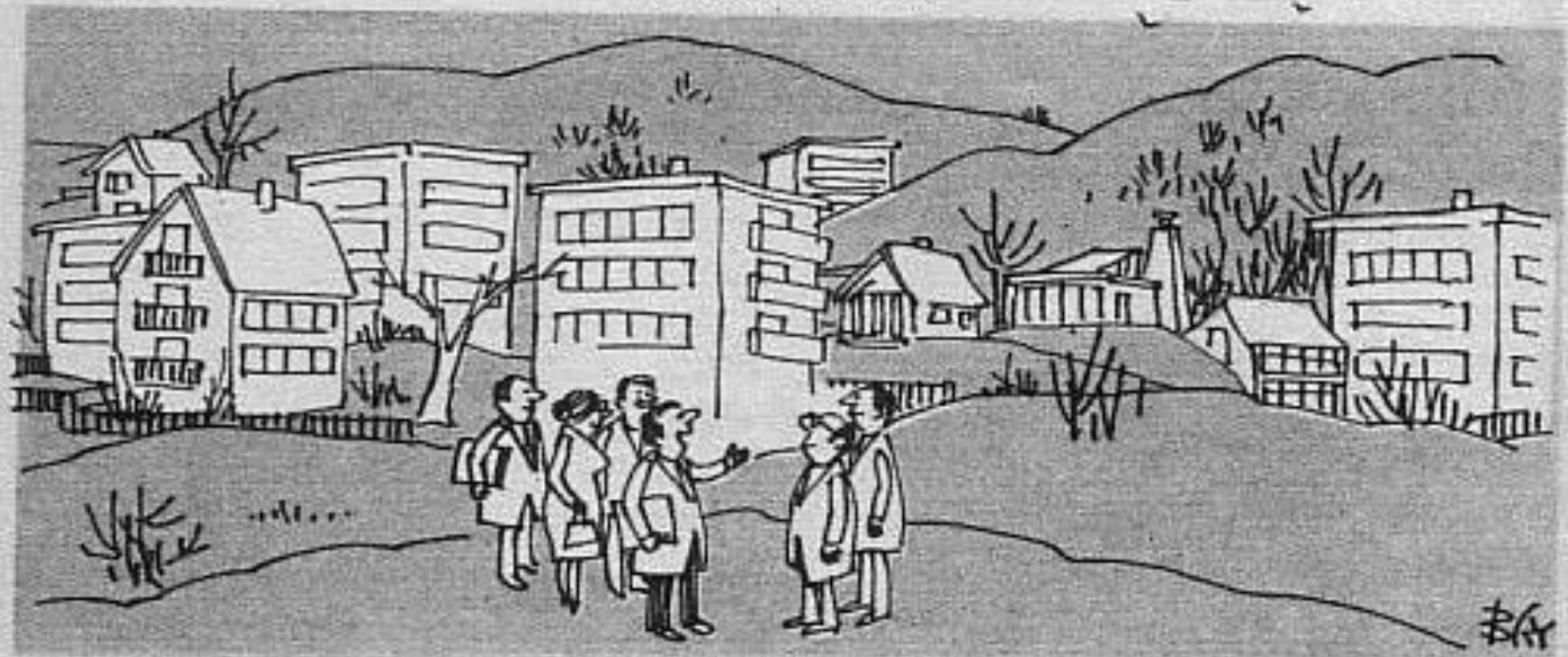
- Nincs elfogadott barnamezős fogalom
- Nincs a feladattal foglalkozó jogszabály
- Nincs a barnamezők ügyével foglalkozó tematikus stratégia
- Nincs a feladathoz kapcsolható pénzügyi rendszer
- Elsősorban az ingatlan biznissz irányítja a folyamatot

Foto: Zsarumagazin



Ludas Matyi 1974. 03. 21.

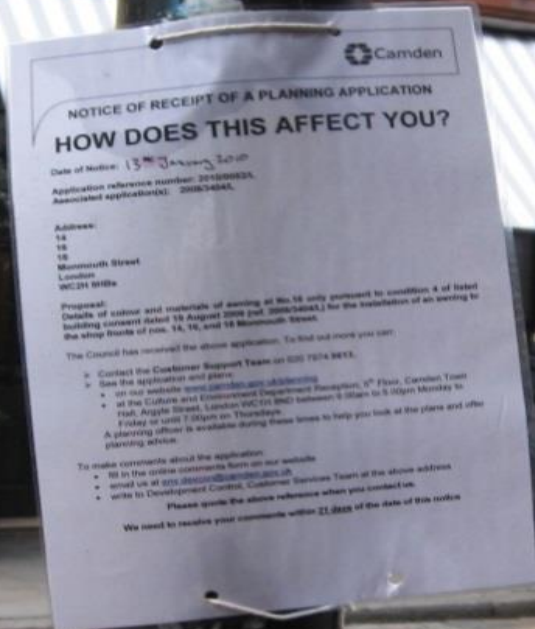
VÁROSPOLITIKA



— Ide így is, úgy is felépítjük a toronyházat, hát miért ne kérdezzük meg a lakosság véleményét?

HOW DOES THIS AFFECT YOU?

KÖZÖD?



DONAU - KANALETTO 2030



„BEZZEG BÉCS”

- Bérlakásrendszer
- Helyi önkormányzat, sajtó felelőssége
- Társasházkezelés revíziója
- Részvételre képesítés, érzékenyítés





Király utca 40. (Hild ház)
kb. 15 éve,
a gazdasági válság
kirobbanása előtt







Király utca - The most exciting address - Luxus apartmanok

Király utca 40. 2017. november

LOCATION - Ó!



Esélyegyenlőséget a felújításoknak!

(60-80 éves lemaradás)

ÚJ ÉPÍTÉS

Ciklikusság

Kedvezmények, ösztönzők:

Új lakásokhoz illeték-, szja- és áfa-kedvezmény, könnyített hitel, CSOK

A korszerű városépítési elvek figyelmen kívül hagyása, „rugalmas” alkalmazkodás az ingatlanfejlesztők érdekeihez

„Egyszerűsített” eljárásrend

Hivatalos indoklás:

az új építések családpolitikai és **gazdaság-élénkítő hatása** (GDP, munkahelyek, külföldi beruházók bevonása)

FELÚJÍTÁS, ÁTALAKÍTÁS

Folyamatosság – helyi tőke, helyi munkahely, hazai kkv-k, körkörös gazdaság

Előnyök:

- Terjeszkedés fékezése, zöldterületek védelme
- Barnamezők, beépített területek, üres ingatlanok hasznosítása
- Örökségvédelem, turizmus
- Energia-, víz-, anyag- stb. megtakarítás, élet- és vagyonbiztonság
- Az elkülönülés (szlömösödés, gentrifikálódás) fékezése

Üres épületek újrahasznosítása

CURRENT STRATEGIES OF URBAN AND ARCHITECTURAL CONVERSION AS A RESULT

OF INCREASED HOUSING DEMANDS (2016)

Milica Živković, Nađa Kurtović-Folić, Goran Jovanović, Slaviša Kondić, Mihailo Mitković

In the contemporary world of social and demographic changes that continuously transform

and intensify the housing demands, the exploitation of existing building fund for the development of new residential environment could be a sustainable solution to the problem of overcrowding in the cities.

Conversion of buildings that are out of their primary functions to residential facilities is one of the current methods of highly-urbanized areas revitalization.

The paper points out the advantages of building conversion implementation in the field of housing and explores the general characteristics of the current local and international strategies of conversion and urban regeneration.

Épületek rendszeres műszaki vizsgája?



Műszaki vizsga

Szervizünkben garantáltan 1 óra alatt elvégezzük autója vizsgáztatását. Jelentkezzen be még ma!

Műszaki vizsga garantáltan 1 óra alatt Budapest szívében, a belvárosban!

Velünk garantáltan nem kell problémát csinálnia autója műszaki vizsgáztatásából!

Belvárosi szervizünk előnye, hogy bárhonnán gyorsan és egyszerűen megközelíthető, ráadásul a rugalmas időpont-egyeztetésnek köszönhetően Ön akkor intézi el autója műszaki vizsgáját, amikor éppen ideje van rá.

Ha nem kívánja helyben megvárni és végignézni autója műszaki vizsgáját, akkor a közeli villamosokkal könnyedén elmehet a város különböző pontjaira, nem okoz gondot, hogy hogyan jusson el munkába vagy teendői helyszínére, miután leadta nálunk autóját. Emellett közvetlen szomszédságunkban számos üzletközpont is található, továbbá egy felújított park játszótérrel, így akár családjával együtt is beadhatja szervizbe kocsiját.

Távfűtés bevezetése a Belvárosba: tisztább levegő, biztonság, diverz energiaforrás





KIRÁLY

A LEGPESTIBB
UTCA









TITANIC
DISASTER
GREAT LOSS
OF LIFE
EVENING NEWS

WWW.TITANICKIALLTAS.HU

TITANIC
KIALLTÁS

JEGYPENZTÁR
BOX OFFICE



WWW.TITANICKIALLTAS.HU



Unokáink is fogják látni?

