Kötöttpályák és állomásaik ingatlanpiaci szervező ereje

Szarvas Gábor – ügyvezető igazgató

Greenbors Consulting

Member of

HuGBC
Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete
Hungary Green Building Council

Témavázlat

A kötöttpálya a városi ingatlanpiac egyik legerősebb szervező ereje – **de csak megfelelő helyi adottságok és tudatos szervezés mellett bontakozik ki.**

1

Vonal

A metróvonalak átrajzolják a fejlesztési helyek térképét

2

Állomás

Az átalakító hatás a helyi városszövettől függ

3

Spontán piac

A nem koordinált fejlesztések is sűrítenek – de töredezetten

4

Szervezett fejlesztés

A teljes érték köz–piaci együttműködéssel hasznosul

5

Környezeti keret

BREEAM Infrastructure és EU Taxonómia mint minőség- és finanszírozási feltétel

Az előadás Baross Pál kutatásai és tapasztalatai alapján megfogalmazott gondolatokra épül.

A metróvonal átrajzolja fejlesztési térképet

- **Elérhetőség = érték:** a rövidebb utazási idő beépül a telek- és ingatlanárakba.
- **Gyaloglási körzet:** az ár-prémium jellemzően 400–800 m-en belül a legerősebb.
- **Új térkép:** a periféria „közelebb kerül”, új fejlesztési tengelyek és fókuszpontok jönnek létre.
- **Időbeliség:** a hatás már a bejelentéskor beárazódik, és évtizedekig tart.

Értéket teremt a metró, vagy csak átrendezi a városon belül?



Az állomás ereje a helyi szövettől függ

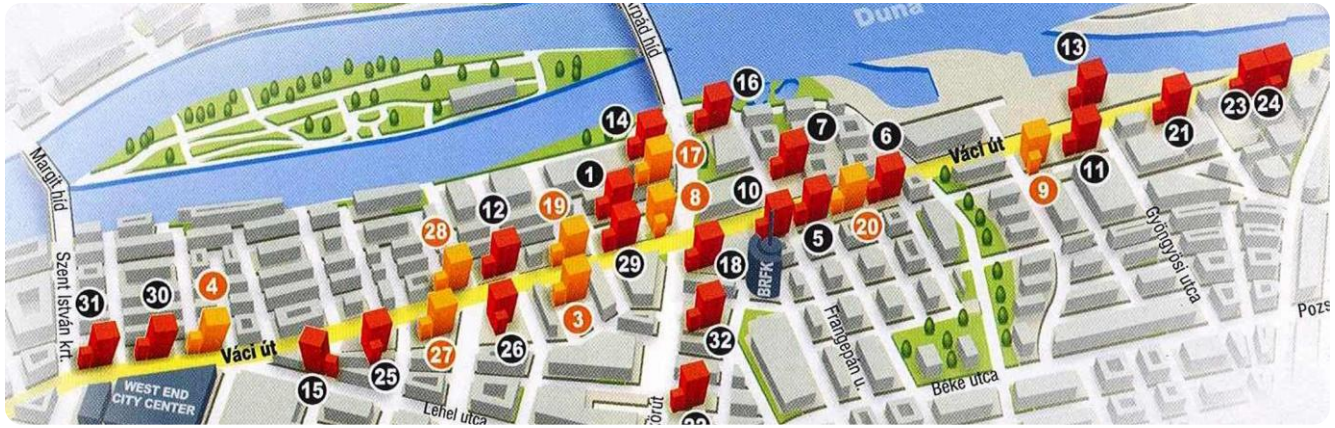


Bertolini (1999) node–place modellje alapján

A hatást felerősítő helyi tényezők

- **Tartalékterületek:** barnamezők, alulhasznosított telkek
- **Telekstruktúra:** egy kézben lévő nagy telkek vs. elaprózott tulajdon
- **Szabályozás:** beépíthetőség, szintterület, parkolási előírások
- **Gyalogos hálózat:** a vonzáskörzet a járható útvonalakon mérendő
- **Interregionális kapcsolat:** nagyvasút, elővárosi vonal, repülőtér

Spontán piac vagy szervezett fejlesztés?



Váci út (M3): irodafejlesztések a nagy barnamezős telkeken

Budapesti tapasztalat

- **Váci út:** a nagy, egy tömbben lévő barnamezős telkek indították be a fejlesztéseket.
- **M4:** Kelenföld és Újbuda-központ (ALLEE – a Skála átalakítása) kivételével – Bikás park, Gellért tér, Fővám tér, Kálvin tér, Rákóczi tér, Népszínház utca, Keleti pu. – nem volt nagyobb fejleszthető terület.

Spontán, nem koordinált · *gyors, piacvezérelt sűrűsödés*

- Telkenkénti, egymástól független projektek
- Hiányzó közterek, zöldfelületek, átjárások
- Lemaradó intézmények és közművek
- Az értéktöbbletet a telektulajdonos fölözi le
- Drágulás, kiszorulás

Csomópontra szervezett · *köz és piac együtt*

- **Szervezet:** fejlesztési társaság, köz–magán partnerség
- **Értéklefölözés:** hozzájárulás, beépítési jogok, adónövekmény
- **Telekgazdálkodás:** telekösszevonás, közös tervezés
- **Példák:** Ørestad, Hongkong (MTR), King’s Cross

BREEAM Infrastructure és EU Taxonómia

A két rendszer együtt teszi mérhetővé a környezeti hatásokat – és finanszírozhatóvá a projektet.

BREEAM Infrastructure

a tervezés és kivitelezés minősítése

- Korábban CEEQUAL, jelenleg V6, független ellenőrzéssel
- 8 kategória: menedzsment, reziliencia, közösségek, ökológia, táj és örökség, szennyezés, erőforrások, közlekedés
- A legkorábbi fázistól strukturálja a döntéseket

EU Taxonómia

a „zöld” besorolás feltétele

- 6.14 Vasúti infrastruktúra, 6.15 közösségi közlekedési infrastruktúra, 7.1 új épületek
- Jelentős hozzájárulás a klímavédelemhez
- DNSH: klímakockázat, víz, körforgás (≥70% építési hulladék), zaj, biodiverzitás

Együtt

finanszírozható zöld projekt

- A BREEAM-dokumentáció segíti a DNSH bizonyítását – de nem helyettesíti
- Zöld kötvény, EIB- és uniós források
- Az állomás körüli zöld épületek kedvezményes zöld hitelhez juthatnak

sustainabot

Zöld épület minősítések hitelesítések és tanácsadás

ESG / EU Taxonómia / Zöld ingatlan befektetések

Energia, zéró karbon és klíma rizikó

Greenbors Consulting

Köszönöm a figyelmet!

info@greenbors.com

www.greenbors.com

+36 30 336 2718

1037 Budapest, Seregély utca 3-5
Magyarország