



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET

BUDAPEST FŐVÁROS: „ÚJ VÁROS” PROJEKT

IDEÁLIS FEJLESZTŐI KÖRNYEZET JÖVŐKÉPE

2021. DECEMBER 9.



Az **Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület (IFK)** a Magyarországon működő legnagyobb, nemzetközi szinten is elismert ingatlanfejlesztő társaságokat tömörítő szervezet, amely 2009-ben jött létre.

Az IFK-nak jelenleg 26 nemzetközileg is elismert vállalat a tagja, akik több mint 8 milliárd euró értékben eddig több mint 4 millió m² ingatlant fejlesztettek.

A tagvállalatok által átadott épületek között irodaházak, kereskedelmi- és ipari logisztikai ingatlanok, és lakóházak is szerepeltek.

Az IFK tagvállalatainak éves beruházási összvolumene meghaladja az 1 milliárd eurót.

Az **IFK feladata** a Magyarországon működő, nemzetközi szinten is elismert ingatlanfejlesztő társaságok közös érdekeinek képviselete, célja az épített környezet minőségének fejlesztése.



1. Szabályozási környezet

- probléma a fővárosi/kerületi kétszintű és kerületenként eltérő szabályozás
cél: egyértelmű, kiszámítható szabályozási környezet
- fontos a fejlesztési terület(ek) önkormányzatok általi előkészítettsége, hogy amikor belép a fejlesztő tisztázott legyen a terület:
 - szabályozása (ha nincs rá, akkor sok idő, mire elkészül: 9-12 hó)
 - közművesítettsége (pl. elektromos kapacitás hiány)
 - tulajdonviszonya
 - humán infrastruktúrával ellátottsága



2. Lokáció

- jó közösségi közlekedés (kötött pálya: metro, villamos előny)
- humán infrastruktúra (óvoda iskola, stb.) és egyéb szolgáltatások elérhetősége, közelsége
- aktív zöld területek, parkok közelsége
- P+R parkolók elérhetősége, kapacitása



3. Településrendezési Szerződés (TRSZ)

- keretei, feltélei legyenek előre megismerhetőek, kiszámíthatóak → ad-hoc alkuk helyett előre kalkulálható, kiszámítható
- pl. normatív szabályozás, mely az önkormányzat (pl. közmű elátottság, humán infra, stb.) - és a fejlesztő által vállalt kötelezettségeket egyértelműen szabályozza
- a projekt közvetlen környezetét meghatározó fejlesztésekre fókuszáljon



4. Parkolás

- Jelenlegi normát az OTÉK határozza meg, melytől helyi szabályozás eltérhet
- Bp. 2010 +/-1M auto → 2020 +/-1,28M autó
- Úthálózat átbocsájtási mérete adott, nem vagy nehezen növelhető
- Differenciált szabályozás: Budapesten belül tekintettel a közösségi közlekedésre és funkcióra (lakás, iroda, kereskedelem)
- Egyéb (lakástól eltérő) funkciók esetében (iroda, kereskedelem, intézményi) minimum érték helyett → maximum szabályozás
- Változó használati mód (lakás-iroda) figyelembevétele
- Kötelezően előírt min. parkolószám helyett fejlesztői döntés
- Nemzetközi példák (Boston, London) belvárostól kifelé (zónánként 0,25-ös lépcsőkkel) növekszik a lakásokhoz rendelt max. parkolószám



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

SZILVÁSI PÁL
IFK alelnök