

Ruzsányi Tivadar

A HOZAMRÁTA ÉS A SZINTTERÜLETI MUTATÓ

VÁROSGAZDASÁGI TANULMÁNY ÖSSZEFOGLALÓJA,
BUDAPEST, 2001. JANUÁR HÓ

Amit a befektetők maximálnak

Az 1914-es Építési Szabályzatban a következő „vezető szempontok” is érvényesültek: „már a célszerű városrendezés érdekében megvalósítani azt a rendszert, mely a beépítés sürgösségének kifelé való fokozatos csökkentésében jut kifejezésre; e rendszer keretében gondoskodni a különböző társadalmi osztályok és foglalkozások igényeinek kielégítéséről.”¹

Figyelembe vették, hogy az *olcsóbb telkek* miatt megindult az építési tevékenység ott is – az un. negyedik övezetben – ahol azt korábban nem várták, de figyelembe vették az övezetek kialakításánál az építéshez szükséges *tőkeigényt* is. Erre utalás, hogy a nyolcadik övezet „a város legkülsőbb részeit öleli fel és jellege a kisebb telekminimumhoz kötött, szabadon álló építkezés. Módot talál itt az is, aki csak *kis tőke* felett rendelkezik, hogy saját otthonában lakhassék és gyakorolja ipari foglalkozását is. ... az a polgár, aki éjjel-nappal nincs a város belsejéhez kötve, igyekezzék magának a város határában családi házat építeni.”²

A Közmunkák Tanácsa egyszerre foglalkozott a közmunkák költségeivel, ezek forrásaival, illetve az egész fővárosra, vagy egyes városrészekre kiterjedő szabályozási munkák és tervek készíttetésével. Ez elképzelhetetlen az övezetek beépíthetősége és a beépítéshez szükséges tőke igényei közötti kapcsolat kezelése nélkül.

A Közmunkák Tanácsa szinte a mai értelemben vett városmarketing szemléletre támaszkodott, az igények széles körének kielégítésére törekedett. Napjainkra már a fejlett európai országokban is túlléptek azon a hagyományos várostervezési gyakorlaton, ahol a szerkezeti tervezés erőteljesen „kínálatorientált”, középpontjában a fizikai korlátok és a konstrukciós lehetőségek feltárása áll. A promóciós design-ra támaszkodó kínálatorientált várostervezés az ingatlanpiacot kívülállóként szemléli.

A piackonform várostervezés keretében a település valamennyi szerkezeti módosítása mindig a meglévő vagy leendő fogyasztók, célcsoportok szempontjából kerül mérlegelésre. „A

¹ Lásd A FŐVÁROSI KÖZMUNKÁK TANÁCSÁNAK TÖRTÉNETE, 551. o.

² Lásd A FŐVÁROSI KÖZMUNKÁK TANÁCSÁNAK TÖRTÉNETE, 552. o.

beruházók és a befektetők vonzása a városok fejlődése szempontjából létfontosságú. Megjelenésük révén a város új, korszerű technológiákhoz, munkahelyekhez és adóbevételekhez juthat. Ez utóbbiak fordíthatók a városi ellátás, a közszolgáltatások minőségének javítására, bővítésére, a város mint lakóhely kellemesebbé tételére. Egyszóval a lakosság életszínvonalának javítására. ... A külső befektetők és beruházók (a hitel és a pénztőke, illetve a működő tőke) célcsoportja igen tág. A kommunikáció révén elérendő stratégiai cél ugyanaz: elérni, hogy új beruházásaikkal, befektetéseikkel a városba jöjjenek.”³

A település szempontjából a befektetők egyik fontos „célcsoportja” az ingatlanbefektetők köre. Számukra meghatározó, hogy hol, mely térségekben megvalósuló fejlesztések hozhatják a legnagyobb hozamot. Ezzel összefüggésben egy jellemző idézet: „Az ingatlanpiacon a felkapott térségekben végrehajtott ingatlanfejlesztések hozhatják a legnagyobb hozamot. A várható megtérülés itt néha eléri a 25-30 százalékot is, ami már a legjobbak közé tartozik a piacon – vallják a KPMG Ingatlan-tanácsadó Kft.-nél.

A bérleti díjakból kikövetkeztethető, hogy a kereskedelmi ingatlanok beruházói is elérhetnek 20 százalék fölötti hozamot, habár erről a piacról nehéz pontos információkat szerezni. Az intézményi befektetők számára az állampapírhozámok fölötti megtérülést eredményezhetnek a zöldmezős fejlesztések (iroda, kereskedelem, raktározás, vállalati parkok), amennyiben például olyan ingatlanról van szó, amely hamarosan épülő autópálya közelébe kerül. Ezen a piacon persze a likviditás meglehetősen alacsony, a befektetési időt minimum években mérik. A magánberuházók számára inkább a telekvásárlások jöhetnek szóba. Itt a kínálat gyorsan szűkül, így az inflációt mindenképp meghaladó hozamokkal lehet kalkulálni.”⁴

A befektetők szempontjából meghatározó a befektetési döntést megelőző várható hozamráta. Ennek értékeléséhez célszerű figyelembe venni egy adott időszakban valamely területre vonatkozó tényleges hozamrátákat. Például 2000. végén, Pesten, a Belvárosban az üzlethelyiségek hozamrátája 12,3 százalék volt, ami másfél százalékkal jobb, mint az irodáké. A raktárak hozamrátája meghaladta a 13 százalékot. (A hozamráták persze időről időre változnak.)

Piacgazdaságban „a különböző ingatlanpiacokat egyrészt a piaci szereplők szükségletei, vágyai, indítéka, lakóhelye és életkora, másrészt az ingatlan típusa, helye, szerkezeti és formatervezettsége, továbbá a rá vonatkozó övezeti korlátozások alakítják.

Öt ingatlanpiac különböztethető meg az öt főbb ingatlankategóriának megfelelően:

1. a lakóingatlan (családi házak és ikerházak, többlakásos bérlőházak);
2. a gazdasági ingatlan (irodaépületek, kereskedelmi központok, szállodák és motelek);
3. az ipari ingatlan (termelőüzemek, raktárak, kutató- és fejlesztőépületek);
4. a mezőgazdasági ingatlan (szántóföldek, gyümölcsöskertek, legelők, erdők);
5. az egyéb ingatlanok (egyedi kivitelezésű, illetve konstrukciójú ingatlanok, amelyeket csak arra a célra lehet igénybe venni, amelyre épültek: ilyenek az iskolák, a középületek, a repülőterek, az egyházi létesítmények, a vidámparkok, a sportpályák).

Minden sajátos ingatlantípus piaca tovább osztható kisebb, speciális piacokra, ún. részpiacokra. A városi, külvárosi és vidéki lakóingatlanok részpiacai tovább oszthatók attól függően, hogy a vásárlók a nagyobb, közepes vagy az alacsonyabb áru ingatlant igénylik-e inkább. A többlakásos bérlőházak, amelyek jövedelemtermelő lakóingatlanok, valamint az

³ Próbáld Katalin: Városmarketing. ÁTÉPÍTÉS. COMITATUS, 1996.

⁴ Mint azt a Cégvezetés c. Internetes folyóiratban olvashatjuk.

irodaházak, üzletházak, a felső emeleti (műterem), a parkolóházak, motelek, szállodák és bevásárlóközpontok, amelyek gazdasági ingatlannak számítanak, rendszerint különböző beruházókat vonzanak.”⁵

Az egyes ingatlanpiacokon megjelenő befektetők tehát a várható hozamráta mérlegelése alapján döntenek. A hozamráta – definíció szerint a tőke hozadékrátája – „az évente kapott nettó hozadék (vagyis egydollárnyi beruházásra jutó nettó bérleti díj). Ez egy puszta szám – egy évre vagy más időegységre jutó (százalékos) érték.” Általában pedig „a tőke hozadékrátája az az évi átlagos hozadék, amit a tőke tulajdonosa keres.” A profitráta pedig az egydollárnyi beruházásra jutó dollárjövedelem.⁶

Az ingatlanpiac tárgya a telek és az építmény. A telkek alkotják a település területét, mely terület korlátos természeti forrás és amelyet a települési önkormányzat az OTÉK 25. § figyelembe vételével településszerkezeti tervében – azok tényleges vagy tervezett használata szerint – olyan területfelhasználási egységek sorol, melyekre vonatkozóan az OTÉK előírja a megengedett legnagyobb szintterület sűrűséget⁷. A szintterület sűrűség látszólag egy egyszerű viszonyszám, afféle műszaki paraméter. Valójában azonban a települési önkormányzat ennek segítségével is befolyásolhatja a helyi ingatlanpiacot. A piactervezés hiányában azonban a beavatkozás következményei előzetesen alig láthatók, miközben az önkormányzat közvetlenül befolyásolja a hozamrátát, ezen keresztül a befektetői döntéseket, és így végeredményben a település fejlődését, annak jövőjét.

Ezt igazolja, hogy Budapesten van olyan terület, ahol engedménynek tekintik a szintterületi mutató növelését 2,4-ről 3,0-ra, hiszen a rendelet alkotói tisztában vannak azzal, hogy a szintterületi mutatóval az ingatlanpiac befolyásolható. A város tehát a szintterületi mutató alkalmazásával beavatkozik, nem csupán a telek-, hanem az ingatlanpiacba is, ám ennek tényleges mértékét közvetlenül nehéz meghatározni. Ez persze adott esetben a befektetők egy részét a budapesti ingatlanpiacról egy másik terület, esetleg más befektetési forma, pl. a vonzó zöld mező felé irányítja, hiszen ha a tőke egy adott településen nem képes a számára elfogadható hozamráta biztosítására, akkor másik befektetési területet, esetleg formát keres, és ezen keresztül határozza meg a „városforma fejlődését”.

A képhez az is hozzátartozik, hogy „a magán ingatlanfejlesztő szektor a mindenkori piaci helyzet, a területek státusza, értéke és más szempontok alapján súlyosan szelektál, s terület- és témaválasztásai nem szükségszerűen esnek egybe azokkal a koncepcionális szintű célokkal, amelyeket a város tűz maga elé.”

„Éppen a legértékesebb, leginkább preferált területeken merül fel igen nagy számú olyan speciális szempont, amely szükségessé teszi, hogy a főváros – leggyakrabban a főépítész – egyfajta „kézi vezérléssel” befolyásoljon a közérdek érvényesülése érdekében.”⁸ Kétséges azonban, hogy kézi vezérléssel és „rugalmassággal” pótolni lehet a piactervezést.

Megemlíthető az is, hogy piactervezés hiányában a tervező is helytelenül ítélheti meg egy „szabályozási vonal” hatását a hozamrátára, miközben a kérdés a magánbefektető oldaláról az, hogy a szabályozás értékesebbé teszi-e az ingatlanfejlesztés tárgyát, avagy nem?

⁵ Lásd: INGATLANÉRTÉKELÉSI KÉZIKÖNYV 43. o.

⁶ P.A. Samuelson – W.D. Nordhaus: Közgazdaságtan. KJK 1993.

⁷ „Szintterület sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein a területfelhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető épületek összes szintterületének viszonyszáma.”

⁸ Locsmándi Gábor: A város terének tervezése. Budapesti Negyed. 2000. nyár.

Mérlegelni kell azt is, hogy hogyan alakulnak a piaci változók (árak) egy adott területen egy jelentős infrastrukturális fejlesztés eredményeként.

A továbbiakban szintterületi mutató és a hozamráta közötti kapcsolat feltárásával igyekszünk megalapozni a városfejlesztési célok megvalósíthatóságának értékelését (mint ahogy azt a gyakorlatban is végezzük).

A hozamráta és a szintterületi mutató

A következőkben feltételezzük az alábbiakat:

- A fejlesztés megvalósulási ideje egy év, és ha valamely konkrét esetben a megvalósítási idő ezt meghaladja, akkor azt külön jelezzük (és ilyenkor ennek megfelelően kell módosítani a változók közötti összefüggést).
- Az ingatlanfejlesztés eredményét értékesítik. Ez általában a lakóingatlan fejlesztésre jellemző, mint ahogy az is, hogy a fejlesztés indulását követően ebben a szektorban gyakori, hogy a fejlesztés megindulását követő egy év elteltével veszik használatba a lakásokat. (Megjegyezzük, hogy a lakások jelentős része már a tervezőasztalon elkel.)
- Ha a fejlesztési időtartam nem egy év, illetve az ingatlant bérbe adják, akkor ennek megfelelően módosítható az összefüggés.

Ingatlanfejlesztés esetén a hozamráta a befektetés következtében elért nettó hozadék (hozam) és a befektetett összeg hányadosa.

$$\text{hozamráta} = \text{hozam} / \text{befektetés}$$

A befektetés, illetve a fejlesztés során

- megvásárolják a telket (egységáron)
- és megvalósítják az épületet (itt is számítható egységáron).

Ennek megfelelően

$$\text{hozamráta} = \text{hozam} / (\text{telek egységár} * \text{telek terület} + \text{megvalósítási egységköltség} * \text{épület-terület})$$

Jelölve

$$h = H / (t * T + k * É)$$

Átrendezve

$$H = h * (t * T + k * É)$$

A megvalósítást követően egységáron értékesítik az ingatlant, mely ár tartalmazza természetesen a hozamot is:

$$\text{értékesítési egységár} * \text{épület-terület} = \text{telek egységár} * \text{telek terület} + \text{megvalósítási költség} * \text{épület-terület} + \text{hozam}$$

$$\acute{e} * \acute{E} = t * T + k * \acute{E} + H$$

Az OTÉK-ből ismert előírás szerint:

$$\text{épület-terület} = \text{szintterület sűrűség} * \text{telek terület}$$

$$\acute{E} = s * T$$

Behelyettesítve és rendezve

$$\acute{e} * s * T = t * T + k * s * T + h * (t * T + k * s * T)$$

$$\acute{e} * s * T = (1 + h) * (t + k * s) * T$$

$$\acute{e} * s = (1 + h) * (t + k * s)$$

$$\acute{e} * s / (t + k * s) = (1 + h)$$

Ennek megfelelően a hozamráta – h – és a szintterületi mutató – s – között az alábbi összefüggés adódik:

$$h = \acute{e} * s / (t + k * s) - 1$$

Az előbbi összefüggésben az \acute{e} , a t és a k a közismert gazdasági vagy piaci változók, melyek közül az \acute{e} és a t a tetszőleges helyen elérhető értékesítési, illetve telekegységárat jelölik. Függvénykapcsolatként:

$$h = \varphi(\acute{e}, t, k, s)$$

Ha a piaci változók halmazát p -vel jelöljük, azaz

$$p = \{\acute{e}, t, k\}$$

akkor

$$h = \varphi(p, s)$$

Közismert, hogy a p elemeit is számos tényező befolyásolja, például ha valahol nincs telekkínálat, ám a kereslet magas, akkor az felveri a t értékét, míg az \acute{e} -ben olyan árbefolyásoló tényezők is megjelennek, mint a közlekedési ellátottság, vagy akár a terület presztízse.

Lényeges továbbá, hogy „társadalmi, gazdasági, közigazgatási és természeti hatások befolyásolják egy vizsgált ingatlan környezetében az ingatlanok értékét, amelyek viszont közvetlenül hatnak a vizsgált ingatlan értékére. ... A környezet egymást kiegészítő területhasznosítások halmaza. ... Az övezet pedig olyan környezet, amelyet azonos, egyöntetű területhasznosítás jellemez.”⁹

⁹ Lásd: INGATLANÉRTÉKELÉSI KÉZIKÖNYV 137. o.

Kissé bonyolítja a helyzetet, hogy az **é**, a **t**, sőt bizonyos mértékben a **k** is, egymástól sem függetlenek, amit általában nem szabad figyelmen kívül hagyni. Megemlítendő, hogy a **t**-be, mint az ingatlanfejlesztés „állandó költségébe” beleértjük, beleszámíthatjuk a terület rehabilitációjának, általában a fejlesztésre alkalmassá tételének költségeit is, ami tartalmazhatja a bontást, a szennyezések eltávolítását éppen úgy, mint az alapinfrastruktúra kiépítését. Ez utóbbi költségek egy iparterület rehabilitációjakor, más funkcióra való alkalmassá tételkor valóban olyan tetemesek lehetnek, amit még egy viszonylag magas szintterületi mutató esetén sem lehet érvényesíteni az értékesítési árban.

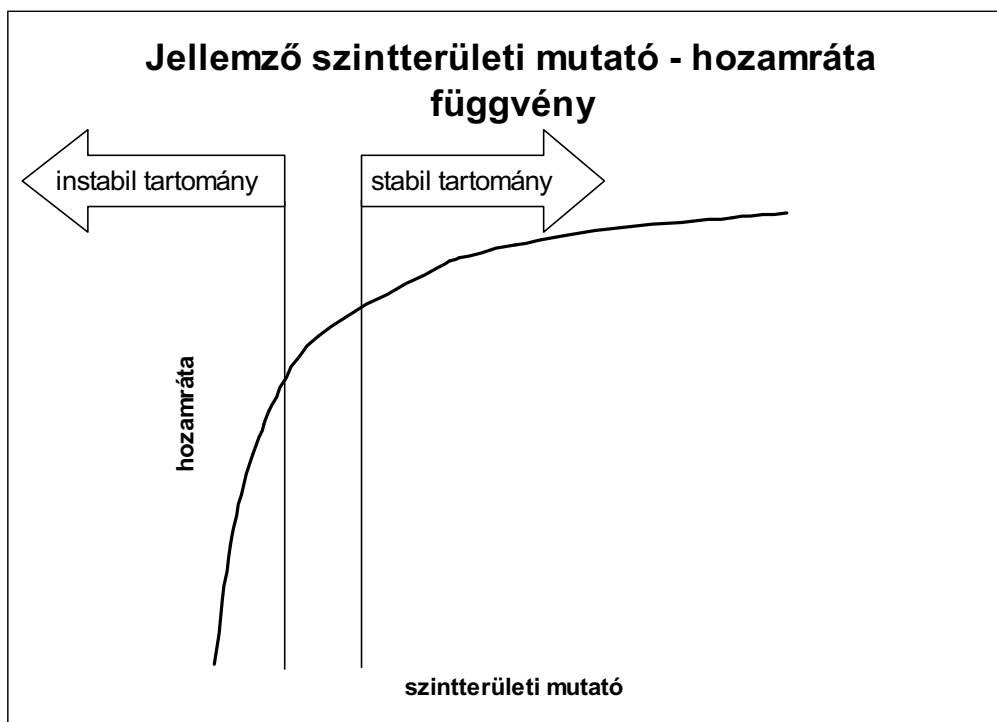
A képet az is árnyalja, hogy a szintterületi mutató igen sajátosan, és különösen nem lineárisan befolyásolja a hozamrátát. Jelöljük a kiválasztott tetszőleges területet *i*-vel, a hozzá rendelt piaci változók által felvett konkrét értékeket rendre c_{i1} , c_{i2} és c_{i3} -mal (melyek a fejlesztés indulásakor csak várható értékek). Ekkor az *i* területre a piaci változók halmaza már konkrét értékeket tartalmaz, azaz

$$p_i = \{\mathbf{é}_i=c_{i1}, \mathbf{t}_i=c_{i2}, \mathbf{k}_i=c_{i3}\}$$

és

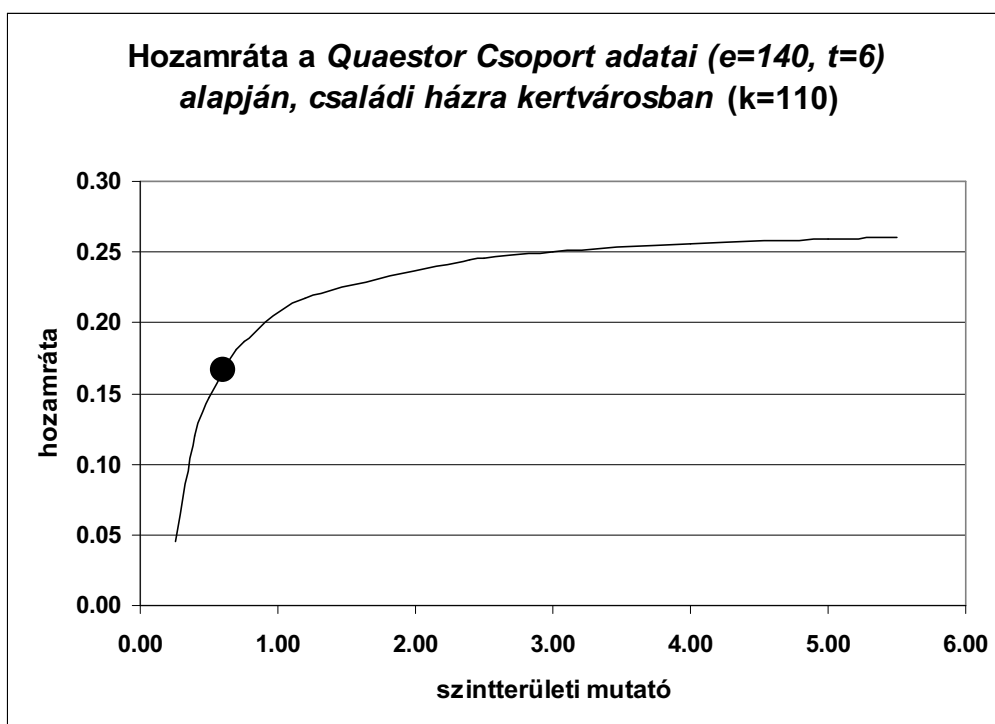
$$h_i = \varphi(p_i, s_i)$$

A *szintterületi mutató – hozamráta* függvény jellemző alakulását mutatjuk be az alábbi ábrán. A függvénynek jellemző tartományi vannak. Ilyen a stabil tartomány, amikor a differencia hányados értéke kisebb mint 0,1, és az instabil tartomány, amikor a differencia hányados nagyobb mint 10. A kettő között találjuk az átmeneti tartományt.



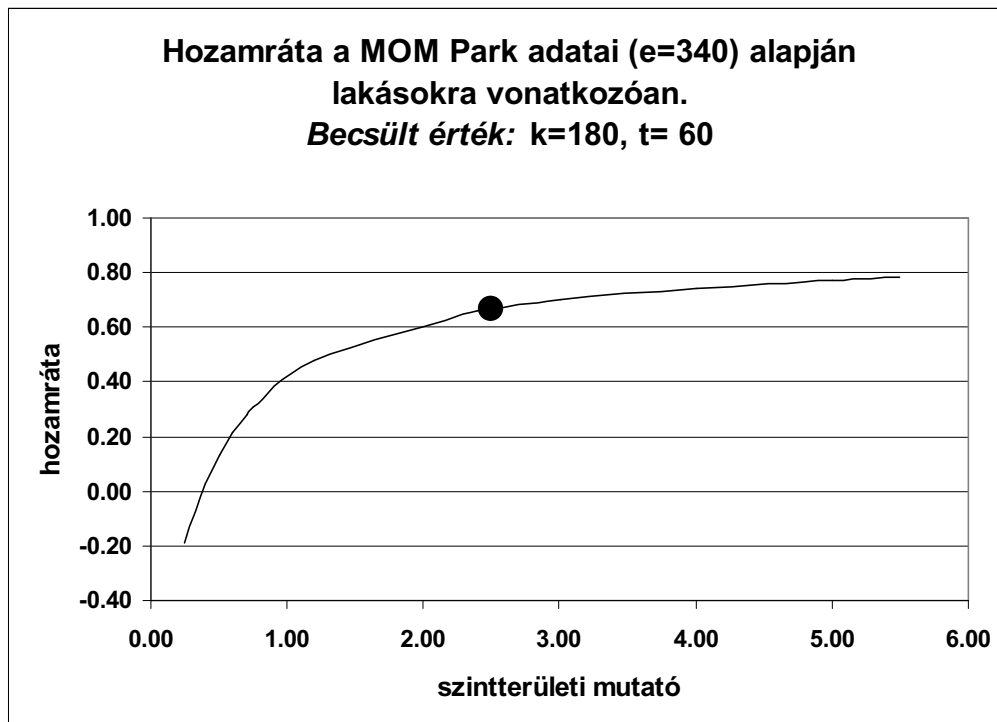
Példák a szintterületi mutató és a hozamráta összefüggésére

Első példánk családiház építésének hozamrátájára vonatkozik (2000-re). Az értékesítési ár 140 ezer Ft/m² (ez azóta már jelentősen megemelkedett), a becsült megvalósítási ár 110, a telek 6 ezer Ft/m². A szintterületi mutató – a kertvárosnak megfelelően – 0,6. Ezt a pontot jelöljük a görbén. A hozamráta – 1 éves befektetési idő után – 0,17. Ez a hozamráta nagyon jól illeszkedik a téma szakértői (pl. a KPMG által) közölt adatokhoz.

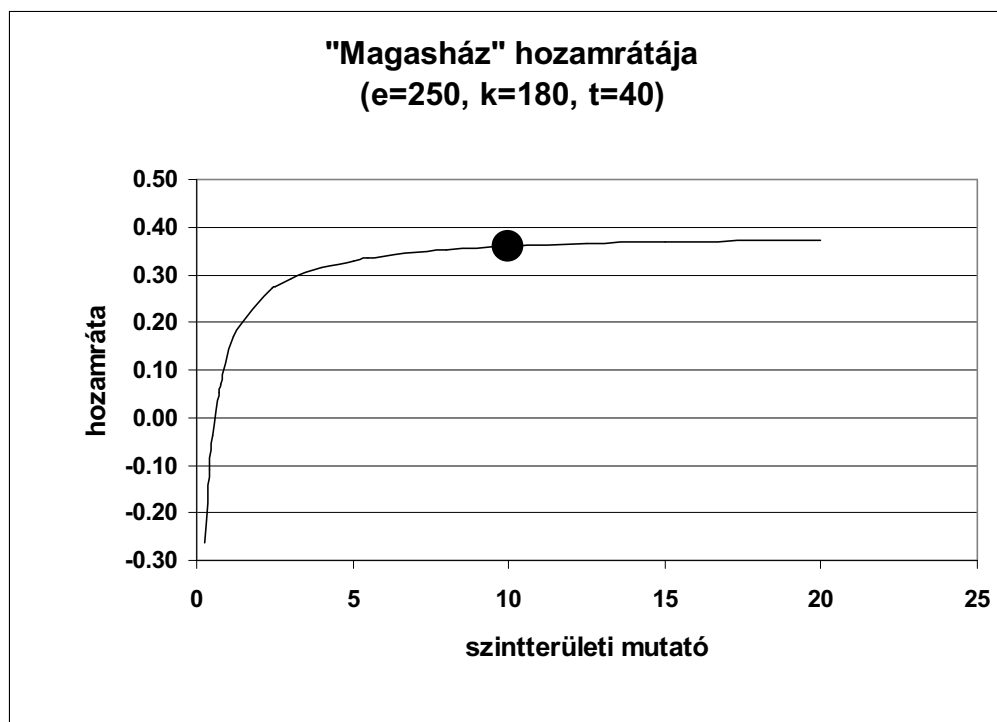


A következő oldalon látható, hogy a hozamráta elfogadhatóan magas volt a MOM park értékesítendő lakásainál, bár éves szinten esetleg valamivel alacsonyabb is lehetett, mint ami az ábrán látható. A hozamráta a szintterületi mutatótól függően már a stabil tartományba érkezett, ami biztató lehetett a befektetők számára. A Bajor Házépítők a MOM Park lakásaiért bérlet esetén 15 márkás bérleti díjakkal kalkuláltak négyzetméterenként, és 15 éves megtérülési idővel számoltak, ami mérsékelt befektetési elvárásnak tekinthető. Ez egy 40 négyzetméteres lakás esetén havi 80 ezer forintos bérleti díjat jelentett. A Bajor Házépítők számára mérvadó német piacon egyébként a 20 éves megtérülés és az 5-6 százalékos hozamszint a jellemző.

A német Schörghuber ingatlanfejlesztő vállalkozás és a Bayerische Landesbank 2001 végéig 40 milliárd forintot fektetett be a Magyar Optikai Művek egykor volt, 40 ezer négyzetméteres területén, melyet 2,2 milliárd forintért vásároltak meg. A hozamrátát az előbbi adatok figyelembe vételével számítottuk ki.

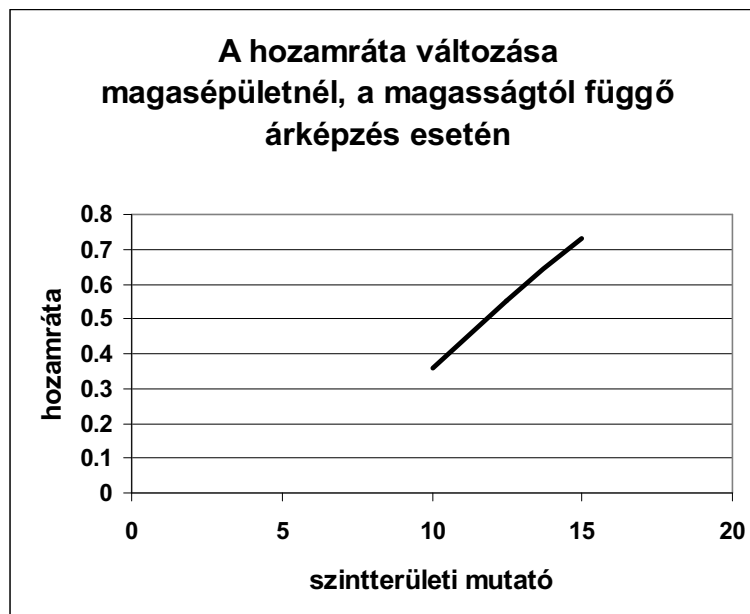


A következő ábra egy „magasház” mint irodaház hozamrátája 15 szintes épületet feltételezve. A hozamráta adott piaci paraméterek mellett a függvény stabil tartományában helyezkedik el, azaz a szintterületi mutató további növelése esetén a hozamráta már csak csekély mértékben növekszik. A szintterületi mutató értéke Hong-Kong-ból származik.

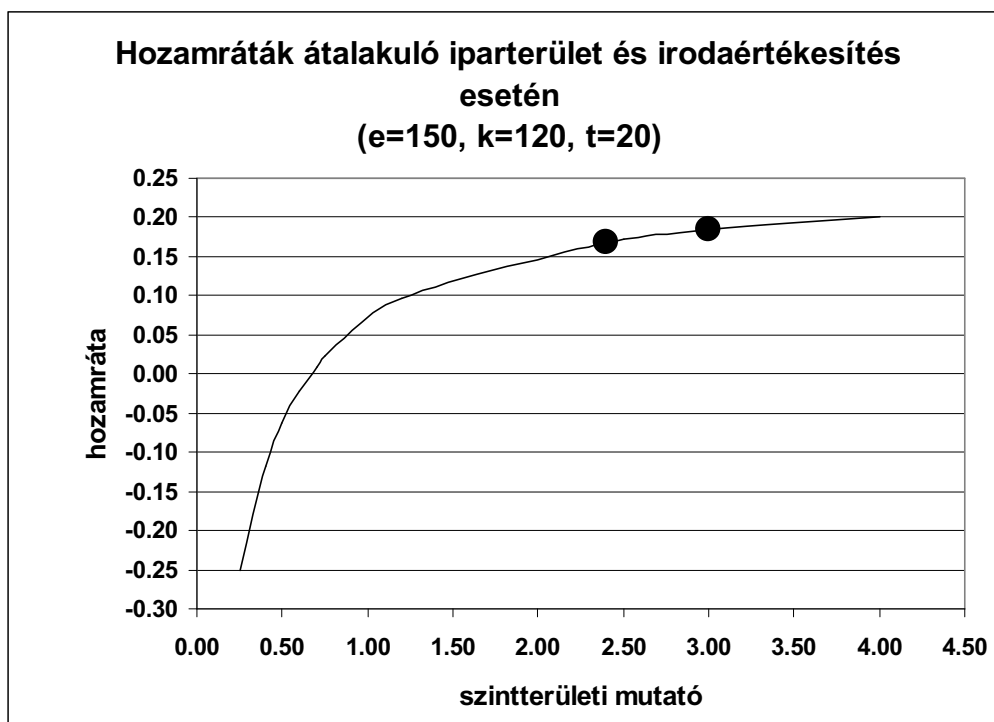


A „magasház” mint irodaház hozamrátájának növekedését mutatja be a következő oldalon lévő ábra akkor, ha növekszik a szintek száma, ezzel együtt a szintterületi mutató, miközben az értékesítési ár (és enyhén a megvalósítási költség is) függ attól, hogy az iroda melyik

szinten helyezkedik el. A jelenség azt is megmutatja, hogy a szintterületi mutató növekedése igencsak erőteljesen növeli a hozamrátát, és ennek következtében érthetővé válik egy felhőkarcolókkal zsúfolt városrész kiépítése (Manhattan).



Budapesten átalakuló ipari területen az engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada intézményi funkcióként kerül kialakításra. Ebben az esetben a szintterületi mutató növelhető 2,4-ről 3,0-ra, a zöldfelület csökkenthető 25-ről 10 %-ra.



Átalakuló iparterület és irodaértékesítés esetén – lásd a fenti ábrát - az átlagot valamivel meghaladó hozamráta a stabil tartományban van, és az engedmény hatására alig növekszik.

Az ábra azt illusztrálja, hogy ha a piaci változóktól eltekintve határozzák meg a szintterületi mutatót, illetve annak az engedményét, az elhatározás a gesztuson kívül semmilyen valós következménnyel nem járhat.

Nyilvánvaló, hogy a rugalmasság alkalmazása annak figyelembe vételével történt, hogy ezzel az engedménnyel a befektetők számára biztosítsák a magasabb hozamrátát, ami egyben azt is jelenti, hogy a rendelet alkotói egyébként tisztában vannak azzal, hogy a szintterületi mutató befolyásolja az ingatlanpiacot.

A tervező adott esetben pedig feasibilityt készít, hiszen „a MOM – most átépülő – telepe helyére készült ilyen rajz, amiről azonban bizonyára a tervezője is pontosan tudta, hogy csak annak illusztrálására szolgál, hogy mekkora lehet a területen építhető különböző rendeltetésű szintterületek maximuma, mekkora kell legyen a minimális zöldfelület, hány parkolót, s miként kell elhelyezni a területen. Az átmeneti zónában a kiürülő, illetve a kisebb-nagyobb új vállalkozások számára kezdő telephelyként szolgáló iparterületeken – de ugyanígy az autópályák menti új fejlesztési területeken – a várostervezők csak félve húzzák be az új utcák szabályozási vonalait, nem tudva, hogy mekkora telkek iránt jelentkezik majd az igény, „fejlesztői kereslet”.¹⁰

A helyzet ebből a szempontból azért érdekes, mert úgy tűnik, mintha a várostervező egyben piackutató is lenne, pontosabban annak kellene lennie, olyan „piactervezőnek”, aki az ingatlanpiaci folyamatok felmérése, az ingatlanbefektetők számára elfogadható hozamráta, annak az adott területre jellemző ismerete nélkül bátortalanul, „csak félve húzza be az új utcák szabályozási vonalait”.

Ez utóbbi azonban érthető, hiszen *a tervező valóban helytelenül ítélheti meg a szabályozási vonal hatását a hozamrátára akár a szintterületi mutatón, akár az értékesítési egységáron keresztül*. Előfordulhat például, hogy egy jó megoldás, miközben akár jelentősebb mértékben is csökkentheti a szintterületi mutatót, a hozamrátát nem, vagy alig befolyásolja, miközben egy sokak által elfogadható megoldás esetleg nagyon is megtérül az értékesítési árban. Ezt persze tudja a tervező is, ám nem áll rendelkezésére az apparátus a várostervezési koncepció gazdasági nézőpontból való megvédésére.

Így nem meglepő, hogy „a szabályozás szónak a jelentéstartalma is szélesebbé, bonyolultabbá vált az utóbbi évtizedekben. A múlt században még a városforma elsődleges fizikai elemeinek meghatározását jelentette, ami kiegészült a használat lehetséges módjait tartalmazó „övezeti beosztással” és az engedélyezhető legnagyobb beépítési magasságra és sűrűsége vonatkozó szabályokkal.

Ma a szót már egyre inkább abban az általánosabb értelemben használjuk, hogy a helyi önkormányzatok terveikben szabályokban rögzítik a „fejlesztési jogokat” a magán-építetők számára.

Még áttételesebb értelmet kap a szó, ha a település gazdasági fejlődésének egészén belül szemléljük. A közgazdászok szóhasználatában gyakran jelenik meg negatív hangsúllyal, mint költségtényező („szabályozási költség” – regulatory cost), ami túlzottan megterhelheti a fejlesztés magán-vállalkozóit, következésképpen gátolhatja a település egészének gazdasági fejlődését is. E változó értelmezések, szemléletek oka eléggé ismert: a települések

¹⁰ Lásd: Locsmándi Gábor: Budapest az ezredfordulón.

fejlesztésében úgyszólván mindenütt csökkenteni kellett a közpénzek felhasználását. Ennek megfelelően a városok egyre kevésbé voltak képesek arra, hogy aktív módon befolyásolják a települések térbeli rendjének, fizikai képének alakítását.”¹¹

A szabályozás – és persze a tervezés - költségét persze nem szabad önmagában értékelni. Sőt, így nagyon helytelen következtetésre is juthatunk. *A kérdés a befektető oldaláról az, hogy a szabályozás értékesebbé teszi-e az ingatlanfejlesztés tárgyát, avagy nem.* Ha értékesebbé teszi, akkor növeli a befektetés hozamrátáját, és ha ezt a város is felismeri, sőt esetleg igazolni is tudja, akkor mindjárt értelmet kap a település piacteremtő szerepe. Ha a település erre nem képes, akkor szerepe valóban úgy is beállítható, mint amelyik csupán növeli az adott ingatlanfejlesztés költségeit. *Ez a szemlélet végül oda vezet, hogy a település képtelen bármilyen értékteremtő munka eredményét érvényesíteni, legyen szó akár településrendezésről, akár a „várostermék” értékének egyéb módon való növeléséről.*

A közpénzek felhasználásában is csak egy valamiféle normatív szempont érvényesül, míg a hatékonyság teljesen feledésbe merül. Márpedig *ahogy a befektetői oldalról meghatározó lehet a hozamráta*, mint hatékonysági mutató, a település közreműködését is ennek megfelelően kell értékelni. *A település oldaláról a kérdés tehát valójában úgy merül fel, hogy a közpénzek fejlesztési célú ráfordítása képes-e, illetve milyen hatékonyan képes növelni a bevételeket?*

Tekintettel azonban arra, hogy nagyon ritkán fordul elő a közpénzek fejlesztési célú ráfordításakor a hatékonyság mérlegelése, ezért terjed az a „meglehetősen általános vélemény, hogy ha a térben egyre mozgékonyabb fejlesztő erőforrásokat egy adott helyre akarjuk vonzani, rugalmasabb szabályozásra, a szabályozás „piac-konform” eszközeire van szükségünk. A város fizikai formáját saját értékrendje szerint alakítani kívánó várostervező és építész számára mindez nem jelentene gondot akkor, ha a tervezés – a szabályozás – elveinek és eszközeinek egymástól jól elhatárolható köreiről, s nem azok szigorú folytonosságáról lenne szó. Arról van szó egyszerűen, hogy könnyebb lenne az építész-várostervezők dolga, kevesebb lenne a gond, ha külön-külön lehetne szabályozni a fizikai-környezeti-építészeti, illetve a gazdasági kérdéseket, ez azonban nem lehetséges.”¹²

El kell ismernünk, hogy tényleg könnyebb lenne az építész-várostervezők dolga, kevesebb lenne a gond az ábrándos utópia valóra válásával, az építészeti és a gazdasági nézőpont szétválasztásával. Történetek persze erre kísérletek a szocialista gazdasági rendszerben, azonban úgy tűnik, hogy ez az út nem járható, és különösen nem járható piacgazdasági viszonyok mellett. Ez az utópia ugyanis a település fejlesztésére rendelkezésre álló fejlesztő erő, magyarázóan tőke korlátlan voltát feltételezi. *A helyett azonban, hogy a törekvés az építészeti-városrendezési és a gazdasági megfontolások közelítésére irányulna egy érdemi településgazdaság keretében, inkább egy valamiféle dominancia megszerzése a tét – aminek leginkább a település látja kárát.*

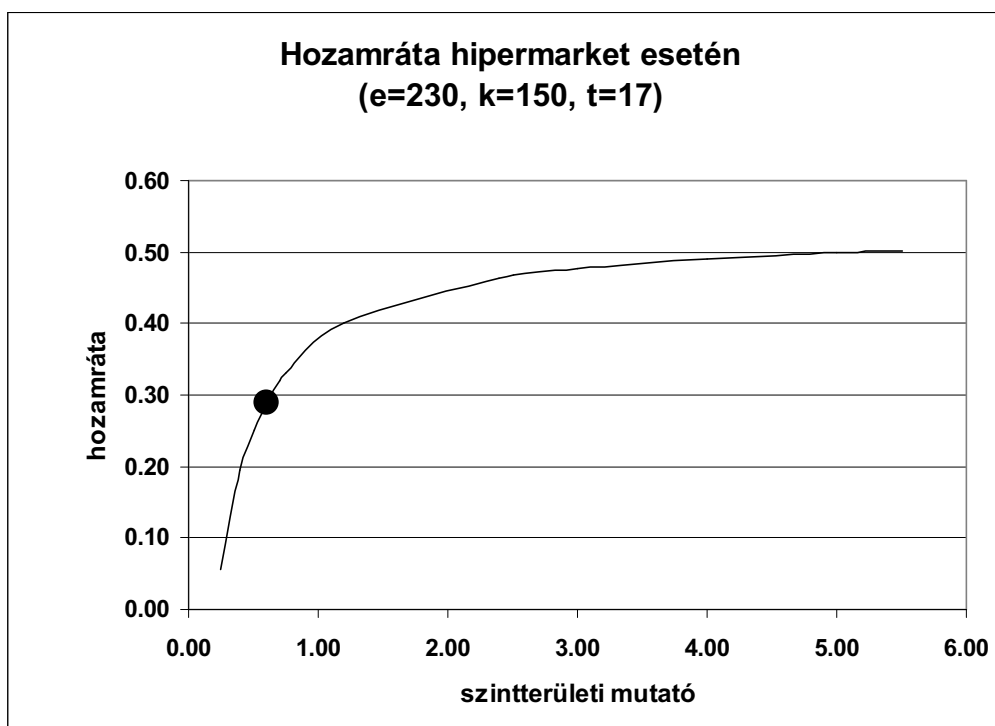
„A legáltalánosabb ellenvetés az, hogy a piaci szereplők a várostervezőknél jobban tudják megítélni fejlesztési elképzeléseik térbeli preferenciáit. Az a vélemény is meglehetősen általános, hogy az elkövetkező időben kevésbé a fizikai várostervezésnek, sokkal inkább a gazdaság piaci mozgásainak kell majd meghatározni a városforma fejlődését. A várostervezés hagyományos eszközeinek, a „kijelölés-korlátozás” (tiltás) kettős rendszerének alkalmazása így nem csupán felesleges, hanem kimondottan káros is lehet, mert a hosszú

¹¹ Lásd: Locsmándi Gábor: Budapest az ezredfordulón.

¹² Lásd: Locsmándi Gábor: Budapest az ezredfordulón.

időre rögzített, statikus tervek nem tudnak reagálni a gazdaság, kiváltképp az ingatlanfejlesztő szektor ciklikusan is változó keresleti mozgásaira. Gyakran hangzik el az is, hogy magas lehet a várostervezés által támasztott „szabályozási költség”, ha bonyolultak, túlzottan időigényesek az eljárások, vagy ha a különböző területhasználatok beépítési szabályai indokolatlanul szigorúak – például munkahelyi területen alacsony a beépíthető telekrész, vagy sok az előírt zöldfelület.”¹³

Az így felvetett kérdés végül az, hogy a tőke vagy a bürokrácia határozza meg a „városforma fejlődését”? Piacgazdasági viszonyok mellett erre az a válasz, hogy *ha a tőke egy adott településen nem képes a számára elfogadható hozamra biztosítására, akkor nyilván másik befektetési területet, esetleg formát keres, és ezen keresztül határozza meg a „városforma fejlődését”*. A főváros és az Agglomeráció viszonyában is ez történik, hiszen a kereskedelmi tőke jelentős része az Agglomerációban találja a számára elfogadható hozamrátát biztosító zöldmezős telephelyeket.



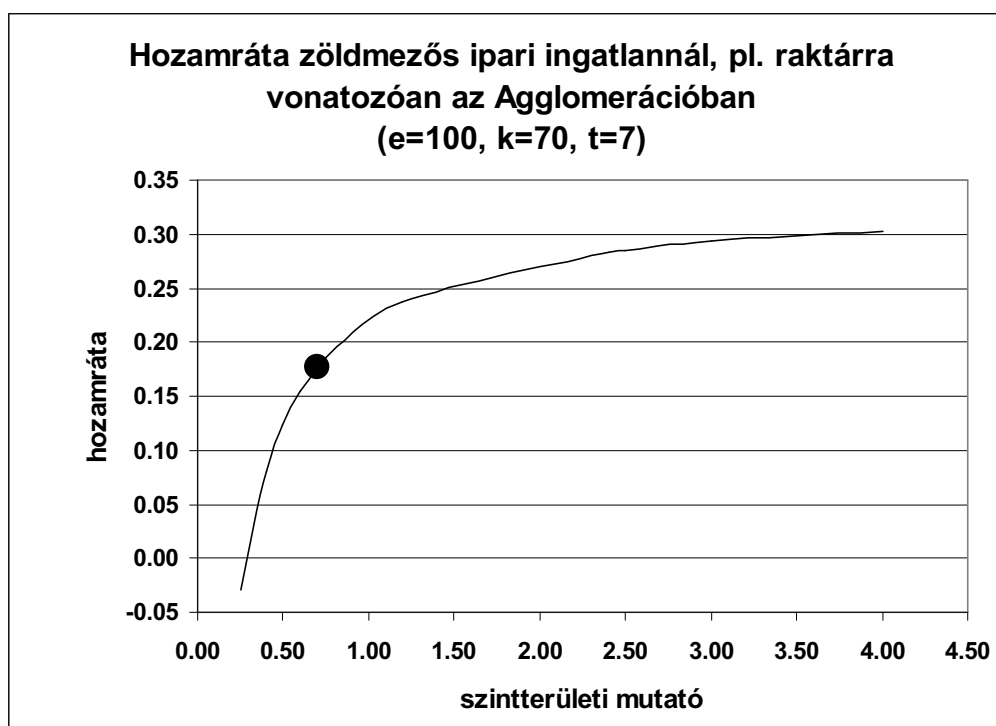
Más esetben viszont az övezet hiába teszi lehetővé, hogy a szintterületi mutató elérje akár a 3-at is, az egyszintes „kereskedelmi technológia” ezt nem használhatja ki. A befektetés számára a valódi hozamot persze a hipermarket működése hozza majd meg. (Nyilvánvaló törekvés, hogy már a létesítmény megvalósítása is biztosítsa a megfelelő hozamrátát a befektető kereskedelmi tőke számára.)

Egy további szakértői vélemény szerint a rozsdazóna eddigi hasznosítása „spontán módon zajlott”, és ezért is kellene a rehabilitációhoz átfogó programot kidolgozni az eddigi városfejlesztési koncepciók figyelembe vételével. „Reálisan akár harminc évig is eltarthat a rozsdazóna rehabilitációja, amelyet jelenleg leginkább a rendezetlen tulajdonviszonyok és a merev szabályozás akadályoz. ... A magántőkétől azért sem várható el komoly beruházás, mert Budapest általános rendezési terve megköveteli az új vállalkozásoktól, hogy telkük 30-

¹³ Lásd: Locsmándi Gábor: Budapest az ezredfordulón.

40 százalékát zöldterületként tartásuk fenn, ami gazdaságilag ellehetetleníti a legjobb projektet is.”¹⁴

Láthatjuk, hogy itt is a „merev szabályozást” tekintik a rehabilitáció egyik legfőbb okának, habár már felmerül az a gondolat is, hogy a legjobb projekt is ellehetetlenül a jelentős zöldfelületi igény miatt. *Az azonban, hogy ez a kijelentés tényelelesen milyen gazdasági tartalmat hordoz a tőke megtérülése szempontjából, nem világos, különösen akkor, ha figyelembe vesszük, hogy attól, ha egy telken belül megkívánják a 40 % zöldfelületet, a hozamráta lehet magas, de lehet alacsony is, hiszen a hozamrátát jelentős mértékben befolyásolják a piaci változók is. Lényeges viszont, hogy a korszerűnek tekinthető egyszintes ipari, illetve raktárcsarnokok esetén a szintterületi mutató olyan alacsony, hogy külön figyelmet érdemel, hogy a piaci változók milyen tartományában érkezik el a hozamráta-szintterületi mutató függvény az alacsony szintterületi mutató mellett a stabil tartományba.*



Példa erre a hozamráta zöldmezős ipari ingatlannál. A hozamráta konkrét értéke (ez a DTZ által közölt átlagos érték ipari ingatlanbefektetésre) a reálisan figyelembe vehető telekár és megvalósítási ár mellett az „átmeneti zónában” található. A hozamráta feltételezhetően növekedhet akkor, ha nem csupán az ingatlanbefektetés, hanem a teljes működőtőke hozamrátáját vesszük figyelembe.

Budapesten ugyanakkor szinte iskolapéldaként említhető, hogy a mintegy 300 hektár nagyságú volt Ganz-MÁVAG területén ma „a lepusztult csarnokok egy részében kisipari termelés, kereskedés, raktározás folyik, itt van számos kínai árus raktárbázisa. ... Koszorú Lajos szerint kívánatos lenne a vegyes jelleg fenntartása, viszont a funkciókat új utcák megnyitásával, közterületek beékelésével el kell választani. Elférne itt ipari park, logisztikai központ, a minden európai fővárosban fellelhető China Town, esetleg egy új városrész

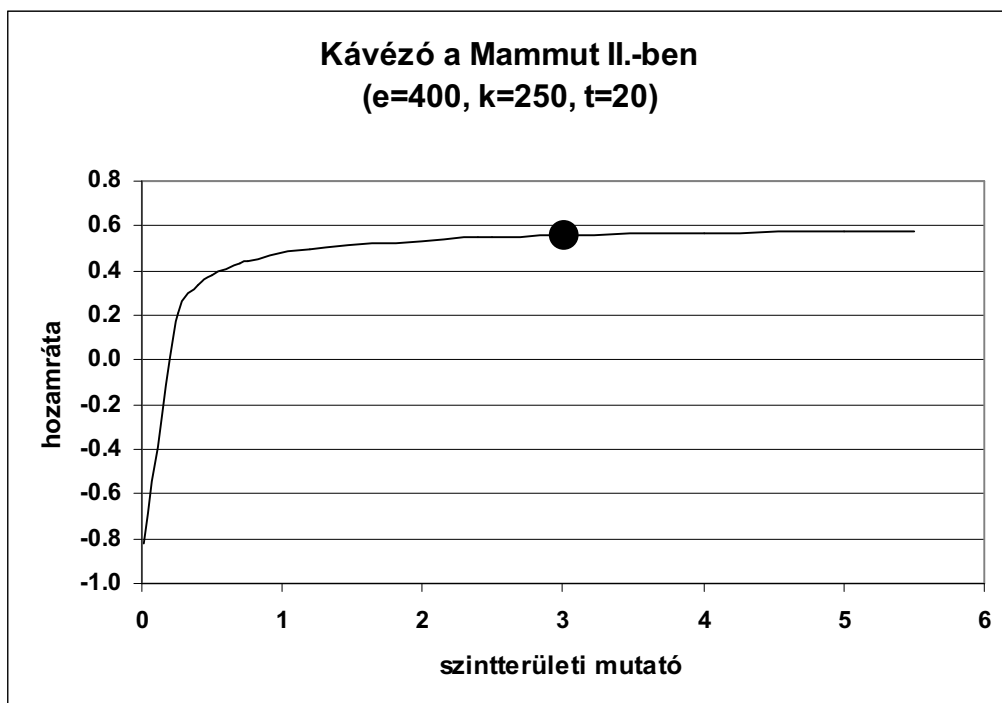
¹⁴ Népszabadság: Fel kellene számolni a rozsdazónát. A magántőkét elriasztják a rendezetlen tulajdonviszonyok és a merev szabályozás. 2000. 11. 21.

központ ... sportpályák, nagy parkok, szórakoztató és kulturális központ, hagyományos és vízi vidámpark vagy fedett jégpálya.

A szakember rámutatott: ilyen nagyszabású fejlesztés csak a kormány, a főváros, a helyi önkormányzatok és a magántőke együttműködésére támaszkodó aktív ingatlanpolitikával valósítható meg. Ennek első lépései közé tartozik a tulajdonviszonyok rendezése, a kiürült, de értékes vagy azzá tehető ingatlanok felvásárlása, megtisztítása és előkészítése más funkciókra. A program kézenfekvő forrásául az iparüzési adó visszaforgatása, továbbá az ipari rehabilitációra, infrastrukturális és környezetfejlesztésre nyújtható állami támogatások kínálkoznak.”¹⁵

Való igaz. A probléma valóban elég egyszerűen kezelhető akkor, ha rendelkezésre áll a rehabilitációhoz szükséges tőke. Ez azonban nem mindig teljesül. Ritkán esik arról is szó, hogy a telken belüli „viszonyok”, *a megjelenő rozsdá, az adott esetben már lokális ipari hulladéklerakóként üzemelő telep, alapvetően annak a következménye, hogy a tevékenység szűkülése, megszűnése esetén feleslegessé váló, használaton kívül kerülő, más célra nem hasznosítható telek, technológia és építmények a tulajdonos számára nem jelentkeznek költségtényezőként.*

Az ismert adatok szerint a hajdani Ganz Villamossági Művek (Ansaldo) területéről, 5 hektárról 120 ezer köbméter hulladékot szállítottak el, azaz négyzetméterenként átlagosan 2,4 m magasan állt a sít. ¹⁶ A bontás teljes költsége ilyen esetben – becslve – elérheti négyzetméterenként a 10-15.000 forintot is, ami természetesen már a fejlesztést terheli. Látható tehát, hogy a rehabilitáció többszörösére emelheti a telekárát. Ezzel együtt azonban elképzelhető, hogy a Mammut II.-ben az alábbi ábra szerint alakul a hozamráta.



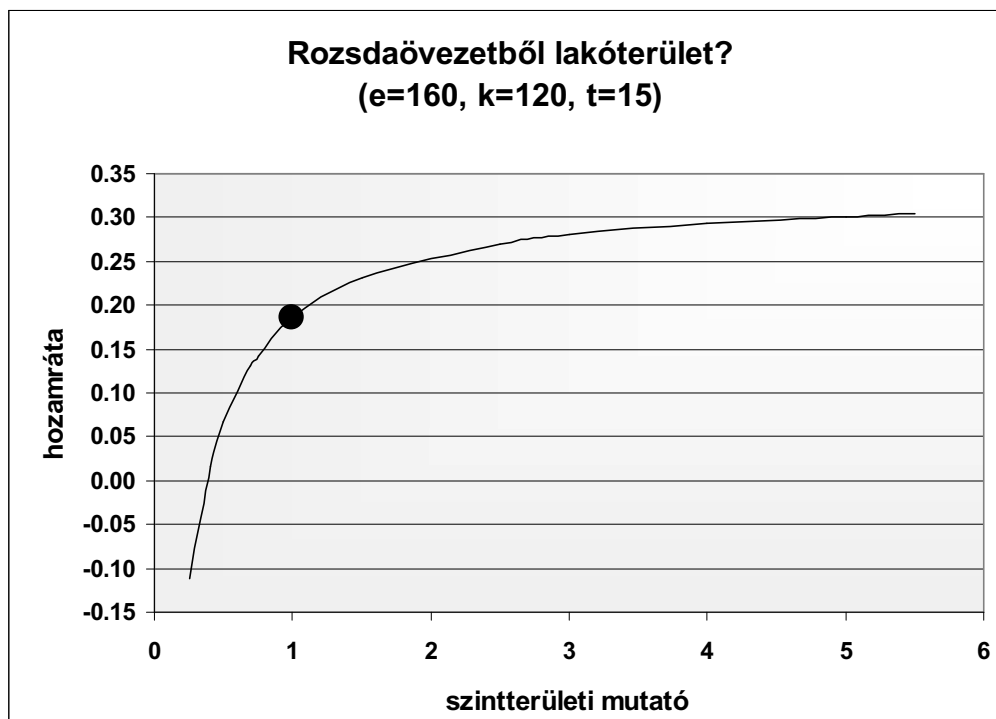
¹⁵ Lásd: Népszabadság: Fel kellene számolni a rozsdazónát.

¹⁶ Részletesen: INGATLAN és BEFEKTETÉS. 2000. november 16.

A volt Ganz Villamossági Művek helyén ugyanis majd egyéves késéssel kezdték el építeni a Mammut II. bevásárló- és szórakoztatóközpontot. *A Mammut II. a késedelem miatt 1 milliárd forint pluszköltséggel, 9 milliárd forintos költségvetésből épült.* A publikált kalkulációk szerint 17-20 év a beruházás megtérülési ideje. Az is lehet persze, hogy a kivitelezés átfutási ideje miatt az ingatlanbefektetés valódi hozamrátája a kávézó értékesítése esetén kisebb, mint ami az előbbi ábrán látható. De azért feltételezhetjük – számítások alapján –, hogy eléri az évi 40%-ot.

Zöldmezős beruházások alkalmával általában elterjedt a terület megvásárlása. 5-10-20 hektárokat vásárolnak a cégek, és sok esetben több év is eltelik addig, amíg az üzem építése befejeződik. Napjainkban egy jó elhelyezkedésű, kedvező környezetben lévő Budapest környéki ipari parkban 5000 Ft/m² áron lehet építésre alkalmas telket vásárolni. Ezzel szemben egy budapesti iparterületi rehabilitáció előkészítésének fajlagos költsége, ami után hasonló építési telek nyerhető mint az ipari parkban, elérheti az ipari park fajlagos telekárának akár a négyszeresét is. Adott esetben ez akkora költséggel járhat, ami kétségessé teheti a vállalkozás sikerét, és annyira lecsökkenti a befektetés hozamrátáját, hogy a budapesti iparterület szóba sem jöhet az egyébként korszerű ipari épületek számára elfogadható telephely kiválasztásakor.

Éppen ezért érdemes vizsgálni, hogy milyen lakóterület fejlesztése jöhet, jöhetne egyáltalán a budapesti iparterületi rehabilitáció keretében. Hiszen *„Szükség van egyrészt olyan jó elhelyezkedésű, kedvező környezetű lakásépítési területekre, amelyek alternatívát jelentenek az agglomeráció településeivel szemben. Az is nyilvánvaló, hogy Budapest a területfaló új családi házas területek kijelölésével nem lehet „versenyképes” az agglomerációval. Sajátos, a városi lakás és a családi ház előnyeit ötvöző formációkra van szükség.”*¹⁷



¹⁷ Lásd: Locsmándi Gábor: Budapest az ezredfordulón.

Az előbbi ábra a Quaestor Csoport (kertvárosias) kínálatával versenyző „enyhén” kisvárosias (szintterületi mutató cca. 1) lakóterületi lakás versenyképes hozamrátája. Ha a „beállított” telekár nem fedezi az iparterület rehabilitációs és rekultivációs költségét, akkor felmerülhet a központi, illetve városi támogatás indokolt igénye. A cca. 1,0 szintterületi mutató mellett már igen nagy eséllyel érvényesül az urbanizációs gazdaságosság is.

Persze a valóság az előbbi ideális esettől kissé távolabb van. Egy 2003-mas konkrét „rehabilitáció” konkrét adatai alapján megállapíthattuk, hogy egy zuglói műhely helyén megépített társasház esetében a hozamráta elérte a 40%-ot.