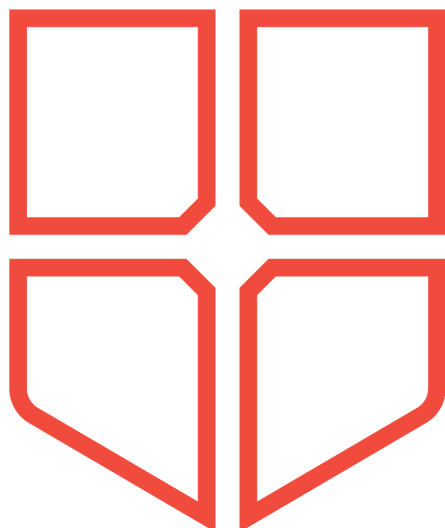


# Terézváros



Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzata

## GAZDASÁGI PROGRAM

2025-2030

# Vezetői összefoglaló

Terézváros Budapest egyik legizgalmasabb és legdinamikusabban fejlődő kerülete, amely mindig is kiemelkedő szerepet játszott a város kulturális, gazdasági és közösségi életében. Az elmúlt évek kihívásai – a pandémia, a gazdasági bizonytalanság és a lakhatási problémák – rámutattak arra, hogy kerületi önkormányzatnak új, hosszú távú gazdaságfejlesztési stratégiára van szüksége ahhoz, hogy Terézváros ne csak Budapest egyik legélhetőbb, hanem leginnovatívabb és legversenyképesebb városrésze is legyen.

Terézváros 2025-2030 közötti időszakra vonatkozó gazdasági programja nem csupán az aktuális helyzet értékelésére épül, hanem hosszú távú víziót és konkrét cselekvési tervet is tartalmaz. A célja az, hogy biztosítsa a fenntartható növekedést, erősítse a helyi közösséget, javítsa a városi élet minőségét, és elősegítse a helyi gazdaság fejlődését.

A gazdasági program 5 stratégiai pilléren alapul:

## 1. Helyi gazdasági erőterek fejlesztése

- Hunyadi téri vásárcsarnok korszerűsítése
- Nagykörút újjáélesztése
- Nyugati pályaudvar és környékének fejlesztése

## 2. Tömegetturizmus megszelidítése

- Fenntartható turizmuspolitika és szabályozás
- Minőségi turizmus és helyi élmények fejlesztése
- Kulturális és gasztronómiai turizmus fejlesztése

## 3. Kreatív gazdaság fejlesztése

- Kulturális központ szerep erősítése
- Startup innovációs központ szerep erősítése
- Nemzetközi (testvérvárosi) kapcsolatok erősítése

## 4. Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése

- Kerékpáros és gyalogosbarát infrastruktúra fejlesztése
- Okos közlekedési megoldások bevezetése
- Városi zöldfelületek növelése

## 5. Megfizethető lakhatás biztosítása

- Lakhatási programok bővítése
- Az Ingatlanpiac helyi szabályozása

A cselekvési terv összesen 14 stratégiai beavatkozást (konkrét intézkedést) tartalmaz, amelyek operatív végrehajtása több esetben is túlmutat a helyi önkormányzat hatáskörén. Ezért a teljes gazdasági program sikeres megvalósításához elengedhetetlen az érintett gazdasági és társadalmi szereplők közötti hatékony együttműködés.

# Tartalomjegyzék

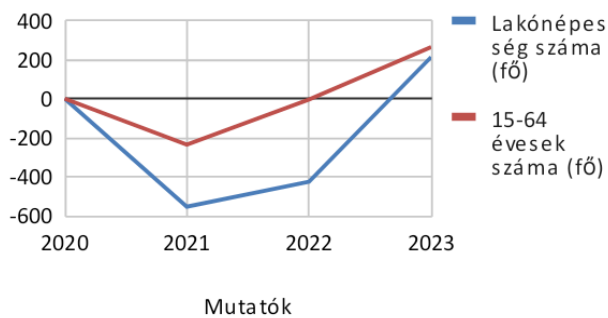
<b>1. Helyzetértékelés</b>	<b>3</b>
1.1. Demográfiai jellemzők	
1.2. Gazdasági súly és szerkezet	
1.3. Munkaerőpiaci szerkezet	
1.4. Ingatlanpiaci trendek	
1.5. Önkormányzati költségvetés	
1.6. P.E.S.T. elemzés	
1.7. S.W.O.T elemzés	
1.8. Lényeges megállapítások	
1.9. Nemzetközi jó gyakorlatok	
<b>2. Fejlesztési prioritások</b>	<b>12</b>
2.1. Terézváros gazdasági fejlődésének irányai	
2.2. Társadalmi és közösségi szempontok érvényesítése	
2.3. A fejlesztési prioritások jövőképe	
<b>3. Cselekvési terv</b>	<b>14</b>
3.1. Helyi gazdasági erőterek fejlesztése	
3.2. Tömegturizmus megszelidítése	
3.3. Kreatív gazdaság fejlesztése	
3.4. Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése	
3.5. Megfizethető lakhatás biztosítása	
<b>4. Pénzügyi és szervezeti keretek</b>	<b>25</b>
4.1. Pénzügyi források biztosítása	
4.2. Szervezeti és jogi keretek kialakítása	
4.3. Önkormányzat intézményrendszere	
<b>5. Hatásvizsgálat és monitoring</b>	<b>27</b>
5.1. Indikátorok és elvárt eredmények	
5.2. Nyomonkövetési mechanizmusok	
5.3. Felelősségi struktúra és döntéshozatali folyamat	
5.4. Kockázatelemzés és korrekciós mechanizmusok	

# 1. Helyzetértékelés

A helyzetértékelés célja, hogy átfogó képet adjon Terézváros jelenlegi állapotáról. Az alábbi elemzés nem csupán a jelenlegi helyzetet mutatja be, hanem feltárja a főbb kihívásokat és lehetőségeket is, amelyek meghatározzák a kerület jövőbeni fejlődési irányait.

## 1.1 Demográfiai jellemzők

Lakónépesség számának változása (fő)



Terézváros **lakosság száma** 2019 és 2023 között mérsékelten, 36.131 főről 34.814 főre csökkent (-3,6%), de a **népességfogyás üteme lassulni látszik.**

A **munkaképes korú népesség** aránya továbbra is stabil (kb. 73%), és a belföldi elvándorlás mértéke is csökken.

A legfőbb kihívás a **természetes fogyás**, amelyet az **alacsony születésszám** és az **idősek magas aránya** okoz. A születések száma még nem mutat jelentős növekedést,

azonban a **halálozások csökkenése** pozitív jelenség. A kerület továbbra is veszít lakosokat a belföldi vándorlás révén, de az **elvándorlás mértéke csökkenő tendenciát mutat**, ami kedvező jel a stabilizáció szempontjából.

### Fő kihívások és kockázatok

- A **gyermekkorú népesség** (0-14 éves) aránya Terézvárosban 8,9%, amely messze elmarad a budapesti (13,4%) és országos (14,8%) átlagtól.
- **Fiatalok elvándorlása:** a 20-29 éves korosztály létszáma csökkent, ami hosszú távon munkaerőpiaci és lakáspiaci problémákat okozhat.
- **Alacsony születésszám, elöregedő népesség:** a 65 év felettiek aránya stabil, de az utánpótlás hiánya gondot jelenthet.<sup>1</sup>
- **Lakhatási és mobilitási kihívások:** a magas lakásárak és az infrastruktúra fejlesztése döntő lehet a fiatalabb generációk megtartásában.

### Ajánlások és jövőbeli stratégiai irányok

- Fiatalok és családok megtartása célzott lakáspolitikával, kedvező bérlakás programokkal, családbarát infrastruktúrával.
- A természetes fogyás mérséklése gyermekvállalást ösztönző programokkal
- A kerület versenyképességének növelése, hogy vonzóbbá váljon az új lakók számára (oktatás, egészségügyi ellátás, közlekedés, zöldterületek, digitális onkormányzat).

Összefoglalva, Terézváros demográfiai mutatói a **stabilizáció** felé haladnak: a **lakosságfogyás lassul**, a **halálozások száma csökken**, és a **belföldi vándorlás mérséklődik**. A legnagyobb kihívás a **fiatalok megtartása** és a **természetes fogyás** kezelése.

<sup>1</sup> Prognózis: Ha a jelenlegi trendek folytatódnak, 2030-ra a 65 év felettiek aránya elérheti a 20%-ot, miközben a gyermekkorú népesség aránya 7% alá csökkenhet.

## 1.2. Gazdasági súly és szerkezet

Terézváros gazdaságát **3 fő szektor** határozza meg: **vendéglátás és turizmus, kreatív iparágak és startupok, valamint kiskereskedelem és üzleti szolgáltatások**. E három ágazat biztosítja a helyi munkahelyek és vállalkozások túlnyomó részét, azonban az egyes szektorok eltérő kihívásokkal és növekedési lehetőségekkel szembesülnek.

### Vendéglátás és turizmus

Terézváros Budapest egyik legjelentősebb turisztikai központja, évente több mint 3,5 millió látogatót fogad. A turizmus jelentős hatást gyakorol az önkormányzati bevételekre, a helyi vállalkozásokra és az ingatlanpiacra. A kerületben számos szálloda, rövid távú lakáskiadásra specializálódott hely működik, amelyek a látogatók kiszolgálására építenek.

Kihívások és lehetőségek:

- Szezonális és gazdasági ingadozás.
- Rövid távú lakáskiadás hatása negatív hatásai
- Fenntartható turizmus: A turisták növekvő száma feszültségeket okozhat a helyi lakosok számára, ezért szükséges egyensúlyba hozni a látogatók és a helyiek érdekeit.
- Önkormányzati bevételek diverzifikálása: A turizmus dominanciája miatt válsághelyzetekben a kerület gazdasága sérülékeny.

### Kreatív iparágak és startupok

Az elmúlt években Terézváros dinamikusan fejlődő kreatív központtá vált, amely vonzó célpont az IT-szektor, a reklám- és médiavállalkozások, valamint a startupok számára. A kerület fiatal, innovatív vállalkozások székhelye, ahol számos dizájnstúdió, digitális marketingügynökség és szoftverfejlesztő cég működik.

Fő kreatív iparágak: Dizájn és kreatív művészetek, Digitális marketing és reklám, Film- és médiaipar, Szoftverfejlesztés és IT-szolgáltatások

Kihívások és lehetőségek:

- Dráguló irodai bérleti díjak
- Inkubátorprogramok és támogatási lehetőségek.
- A digitális gazdaság és a nemzetközi kapcsolatok erősítése.

### Kiskereskedelem és üzleti szolgáltatások

Terézváros jelentős gazdasági központ, ahol a kis- és középvállalkozások dominálnak. A helyi üzletek széles skálán mozognak, a hagyományos kiskereskedelmi egységektől kezdve az innovatív szolgáltató vállalkozásokig.

Kihívások és lehetőségek:

- Magas üzlethelyiség-bérleti díjak: különösen a forgalmasabb belső részekben.
- Helyi márkák erősítése: a helyi kisvállalkozások, kézműves termékek népszerűsítése.

Összefoglalva, Terézváros gazdasága az elmúlt években dinamikus fejlődést mutatott, azonban nagyfokú függőség alakult ki a turizmus és vendéglátás szektortól. Ez a függőség gazdasági sérülékenységet eredményezhet válsághelyzetek esetén. A kerület hosszú távú fejlődése érdekében diverzifikációra van szükség, különösen a kreatív iparágak és a technológiai vállalkozások megerősítésével.

## 1.3. Munkaerőpiaci szerkezet

Terézváros munkaerőpiaca Budapest egyik legélénkebb szegmense, de számos kihívással küzd, mint a **szakmunkások hiánya** és a **magas fluktuáció**.

### Fő munkaerőpiaci mutatók:

- Aktív munkavállalók száma: 19 500 fő
- Munkanélküliségi ráta: alig 1,34% (Budapest: 1,9%, országos átlag: 4,1%)
- Legnagyobb munkaadók: szállodaipar, vendéglátás, kiskereskedelem, IT, egészségügy.

### Terézváros gazdaságának 3 fő munkaerőpiaci ágazata:

- Turizmus és vendéglátás
- Kreatív iparágak és startupok
- Kiskereskedelem és üzleti szolgáltatások

### Munkaerőpiaci kihívások:

- A vendéglátásban és turizmusban jelentős a szezonális foglalkoztatás, ami bizonytalanságot teremt
- A fizikai kiskereskedelmi szektor visszaesése az e-kereskedelem miatt.
- Magas bérleti díjak nehezítik kisvállalkozások üzletmenetét

### Megállapítások:

- A foglalkoztatottság stabil, de szezonális ingadozások tapasztalhatók a turizmus és vendéglátás miatt.
- A távmunka elterjedése miatt a helyi irodapiac átalakulóban van.
- A kreatív iparágak és startupok munkahelyteremtési potenciálja kiaknázatlan.

### Javasolt beavatkozások:

- Munkahelyteremtési programok indítása a kreatív és technológiai szektorban.
- Szezonális munkahelyek stabilizálása és hosszú távú lehetőségek kialakítása.
- A helyi vállalkozások támogatása kedvezőbb bérleti konstrukciókkal.

### Fejlesztési lehetőségek

- A gazdasági szerkezet diverzifikálása, hogy csökkentse a turizmusfüggőséget. A kreatív és digitális szektor munkahelyteremtő potenciálja kiaknázandó
- Pályázati lehetőségek és kedvezményes bérleti díjak a helyi vállalkozások számára.
- Kreatív és technológiai vállalkozások ösztönzése hosszú távú stabilitás érdekében.
- Startup, technológiai és innovációs központ, kreatív negyed létrehozása
- Fenntartható turizmusfejlesztési stratégia kidolgozása stabil foglalkoztatás érdekében
- Helyi munkaerő képzési és átképzési programok indítása.

Összefoglalva, Terézvárosban a foglalkoztatottság aránya magas, a munkanélküliség alacsonyabb az országos és budapesti átlagnál, azonban a kerület munkaerőpiaca érzékeny a turizmus és vendéglátás ingadozásaira. A helyi jövedelmek országos viszonylatban magasak, azonban az ingatlan- és albérletárak ezt ellensúlyozzák.

## 1.4. Ingatlanpiaci trendek

Terézvárosban az utóbbi években számos jelentős beruházás valósult meg, mint például a **Terézváros 2030** közterület fejlesztési program számos eleme, továbbá foghíjtelkek és tetőterek beépítése, valamint új épületek felhúzása. Ugyanakkor, a **rövid távú szálláskiadás dominanciája** és az **ingatlanárak folyamatos emelkedése** jelentős hatással van a demográfiai folyamatokra, főként a fiatalok és családok elköltözésére. A rövid távú lakáskiadás jelentős bevételi forrást biztosít a befektetők számára, de hosszú távon csökkenti a helyben lakók arányát és növeli a lakhatási költségeket.

**A kerület lakói 2024-ben szavaztak a rövid távú lakáskiadás betiltásáról, és a képviselő-testület ennek megfelelően rendeletet alkotott, amely 2026. január 1-jén lép hatályba.** Ez a lépés várhatóan hatással lesz a helyi ingatlanpiacra és a turizmusra, valamint hozzájárulhat a lakhatási válság enyhítéséhez.

### Ingatlanpiaci mutatók (2024):

- Átlagos négyzetméterár: 1 601 000 Ft/m<sup>2</sup> (70%-kal magasabb a fővárosi átlagnál).
- Átlagos havi bérleti: 7 000 Ft/m<sup>2</sup>, ami 350 000 Ft/hó egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás esetén.
- Lakásállomány: 29.300 db
- Nem lakott lakások aránya: kb. 20-25% (egy részük irodai vagy más célra hasznosított)
- Önkormányzati bérlakások száma: 891 db bérbeadva
- Rövid távú lakáskiadás hatása: kb. 2200 lakás, a kerületi lakásállomány cca. 8%-a.

Az **épületek felújítási szükséglete rendkívül magas**, ezért az önkormányzat **évente több milliárd forint** vissza nem térítendő és visszatérítendő finanszírozással **támogatja a kerületi társasházak és lakásállomány felújítását és energetikai korszerűsítését.**

Az önkormányzat a **saját lakásállomány felújítására egyre több forrást fordít**, ami az önkormányzati bérlakásállomány megőrzését segíti:

2019-ben: 86,6 millió Ft  
2023-ban: 346,8 millió Ft (+300%)

### Fő fejlesztési projektek

- Terézváros 2030 önkormányzati közterület fejlesztési program
- Nyugati pályaudvar (Westend) mögötti barnamezős terület rehabilitációja
- Irodaház-, szálloda, üzletportál- és infrastruktúra-fejlesztés a Nagykörút mentén
- Városi zöldterületek fejlesztése (Hunyadi tér, Liszt Ferenc tér, Podmaniczky park)
- Smart City fejlesztések: pl. okos parkolás, térinformatika.

Összefoglalva, az **önkormányzat aktívan kezeli a lakhatási problémákat** (airbnb szabályozás, önkormányzati bérlakások felújítása, társasház felújítási pályázatok, energiakorszerűsítési lakossági pályázatok, közterületi és parkolási fejlesztések stb)., azonban egy hosszabb távú **ingatlanstratégia** mentén ösztönöznie kell az építési beruházásokat, hogy ellensúlyozza az ingatlanpiaci lassulást (pl. alulhasznosított ingatlanok közösségi és kreatív hasznosításával, fiatal családokat ösztönző programok bevezetésével).

## 1.5. Önkormányzati költségvetés

### Önkormányzati bevételek

A VI. kerületi önkormányzat költségvetése 93%-kal növekedett az elmúlt 5 évben:

- 2019-ben: 11,67 milliárd Ft
- 2020-ban: 12,78 milliárd Ft (+9,5%)
- 2021-ben: 17,14 milliárd Ft (+34%)
- 2022-ben: 20,35 milliárd Ft (+18,7%)
- 2023-ban: 22,56 milliárd Ft (+10,9%)

Helyi adóbevétel növekedése:

- 2019-ben: 5,62 milliárd Ft
- 2023-ban: 11,00 milliárd Ft (+95%)

Az iparűzési adóbevétel 2019 óta csaknem megduplázódott, ami főként a turizmus és a szolgáltató szektor gazdasági aktivitásának növekedésének köszönhető.

A turizmusból származó bevételek robbanásszerűen növekedtek, a vendégéjszakák számának emelkedése miatt.

- 2019-ben: 210 millió Ft
- 2023-ban: 1,96 milliárd Ft (+833%)

### Önkormányzati kiadások

Az önkormányzat jelentős összegeket költ:

- Terézváros 2030 közterületi fejlesztési program teljes körű megvalósítására;
- A kerületi társasházak homlokzatainak felújítására és korszerűsítésére;
- Az önkormányzati ingatlanok felújítására és korszerűsítésére;
- Közszolgáltatásokra, egészségügyi és szociális ellátásokra.

A "Szolidaritási hozzájárulás" az elmúlt években jelentősen növekedett, az idei évben elérte az Önkormányzati költségvetés kiadási főösszegének 8 százalékát:

- 2019-ben: 0 Ft
- 2025-ben: 1,91 milliárd Ft

Összefoglalva, a fő kihívást az iparűzési adóbevételek diverzifikálása jelenti (hogyan csökkenjen a turizmustól való függőség.). Ahhoz, hogy a kerület a folyamatosan növekvő kormányzati elvonások ellenére is megőrizze élhetőségét és gazdasági versenyképességét, az alábbi stratégiai irányok mentén kell haladni:

- Diverzifikált gazdaság és munkaerőpiaci alkalmazkodás
- Digitális és okos önkormányzati megoldások bevezetése
- Fenntartható városfejlesztés és lakhatási programok



## 1.6. P.E.S.T. elemzés

A PEST-analízis átfogó képet ad a gazdasági környezetet befolyásoló makrotényezőkről, amelyek hatással lehetnek Terézváros fejlődésére és üzleti lehetőségeire.

<p><b>Politikai Tényezők (Political Factors)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● EU és hazai támogatások – Számos városi fejlesztési, közlekedési és fenntarthatósági pályázati forrás érhető el, amely ösztönözheti a kerület gazdasági és infrastrukturális fejlődését.</li> <li>● Önkormányzati stratégiák és városfejlesztési programok – A fenntartható közlekedés, zöldberuházások és ingatlanfejlesztések támogatása pozitív hatással lehet az üzleti környezetre és a vállalkozásbarát várospolitikára.</li> <li>● Szabályozási kockázatok a turizmusban és lakhatásban – A rövid távú lakáskiadás és az ingatlanpiac szabályozásának változásai jelentős hatást gyakorolhatnak a vállalkozásokra és a lakásbérleti piacra.</li> </ul>	<p><b>Gazdasági Tényezők (Economic Fact.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Terézváros, mint gazdasági és kulturális központ – A kerület kiemelkedő GDP-termelő szerepe és erős üzleti infrastruktúrája stabil alapot nyújt a vállalkozások és a befektetések számára.</li> <li>● Diverzifikált gazdasági szerkezet – A turizmus mellett az üzleti szolgáltatások és kreatív szektor is növekvő szerepet játszik, csökkentve az egyoldalú függőséget.</li> <li>● Turizmus gazdasági érzékenysége – A kerület erősen függ a turizmustól, így egy gazdasági visszaesés jelentős keresletcsökkenést eredményezhet a vendéglátásban, kapcsolódó szektorokban.</li> <li>● Ingatlanpiaci túlfűtöttség és spekuláció – Az árak túlzott növekedése hosszú távon csökkentheti a fenntartható keresletet.</li> </ul>
<p><b>Társadalmi Tényezők (Social Factors)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fiatal, kreatív és magasan képzett lakosság – A képzett munkavállalók magas aránya innovatív és tudásalapú gazdasági környezetet teremt, elősegítve az új vállalkozások létrejöttét. A külföldi munkavállalók és diákok jelentős jelenléte növeli a helyi gazdaság rugalmasságát és nyitottságát a globális üzleti trendekre.</li> <li>● Lakhatási problémák és növekvő egyenlőtlenségek – Az ingatlanárak és bérleti díjak folyamatos növekedése hosszú távon kirekesztheti az alacsonyabb jövedelmű rétegeket, ami társadalmi polarizációhoz vezethet.</li> <li>● Zsúfoltság és zajszennyezés – A lakók és turisták közötti érdekütközések, valamint az infrastruktúra túlterheltsége életminőség-romláshoz vezethet, csökkentheti a kerület vonzerejét.</li> </ul>	<p><b>Technológiai Tényezők (Tech. Factors)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Okosváros és digitális fejlesztések – Automatizált közlekedési rendszerek, intelligens parkolás és önkormányzati digitalizáció javíthatják a város működési hatékonyságát és üzleti vonzerejét.</li> <li>● Startup és innovációs ökoszisztéma fejlődése – Budapest egyik leginnovatívabb városrészeként Terézváros előnyt kovácsolhat a digitális gazdaság és a kreatív iparágak növekedéséből.</li> <li>● Digitális vállalkozások és e-kereskedelem térnyerése – Az online üzleti modellek és a digitális szolgáltatások új gazdasági növekedési lehetőségeket kínálnak, csökkentve a fizikai infrastruktúrára nehezedő nyomást.</li> </ul>

## 1.7. S.W.O.T. elemzés

Az alábbi SWOT-elemzés átfogó képet nyújt Terézváros helyzetéről, lehetőségeiről és kihívásairól mind közösségi, mind üzleti szempontból.

<p><b>Erősségek (Strengths)</b></p> <p>Központi elhelyezkedés és kiváló infrastruktúra – Budapest egyik legjobban megközelíthető városrésze, kiemelt befektetési célpont.</p> <p>Történelmi és kulturális örökség – Számos kulturális intézmény kiemelkedő turisztikai és kulturális vonzerőt biztosít.</p> <p>Diverzifikált gazdasági szerkezet és innovatív szektorok – Az üzleti szolgáltatások, kreatív iparágak, IT és startup ökoszisztéma egyre erősebb szerepet kapnak a kerület gazdaságában.</p> <p>Erős turizmus és vendéglátóipar – A kulturális és gasztronómiai attrakciók magas látogatószáma</p> <p>Magasan képzett lakosság, erős vásárlóerő – Hozzájárulnak a nemzetközileg versenyképes gazdasági környezethez.</p> <p>Fenntartható városfejlesztési projektek – A megújuló közterek, zöldterületek és okosváros-fejlesztések növelik az életminőséget és támogatják a gazdasági növekedést.</p>	<p><b>Gyengeségek (Weaknesses)</b></p> <p>Erős gazdasági függőség a turizmustól – A turizmusra és vendéglátásra való túlzott támaszkodás sérülékennyé teszi a helyi gazdaságot globális válságok és recessziók esetén.</p> <p>Magas ingatlanárak és lakhatási költségek – Az üzlethelyiségek és lakások ára megnehezíti mind a lakók, mind a vállalkozások számára a hosszú távú fenntartható működést.</p> <p>Túlszűfoltosság és infrastruktúra-terheltség – A turistaforgalom és a közlekedési túlterheltség rontja a lakók életminőségét és a vállalkozások logisztikai hatékonyságát.</p> <p>Munkaerőhiány és elvándorlás – A magas megélhetési költségek miatt a középosztálybeli és alacsonyabb keresetű munkavállalók egyre inkább elhagyják a kerületet, ami munkaerőhiányhoz vezet.</p> <p>Ingatlanpiaci spekuláció és dzsentrifikáció – A befektetői célú vásárlások és az Airbnb-hatás miatt a helyi lakosok kiszorulhatnak a saját városrészükből, ami társadalmi és gazdasági egyensúlytalanságokat okozhat.</p>
<p><b>Lehetőségek (Opportunities)</b></p> <p>Fenntartható gazdasági diverzifikáció – A turizmus mellett az IT, fintech, kreatív iparágak és üzleti szolgáltatások támogatása hosszú távon stabilabb gazdasági alapot teremthet.</p> <p>Lakhatási reformok és szabályozások fejlesztése – A rövid távú lakáskiadás szabályozása megfizethetőbb lakhatást eredményezhet.</p> <p>Turizmus minőségi átalakítása – A kulturális és élményalapú turizmus erősítése csökkentheti az infrastruktúra terhelését, miközben növeli a gazdasági bevételeket.</p> <p>Okosváros és digitális fejlesztések, startup és innovációs központok létrehozása – Okos parkolás és adatvezérelt önkormányzati döntéshozatal hatékonyabb környezetet teremthet.</p>	<p><b>Veszélyek (Threats)</b></p> <p>Gazdasági válságok és recessziók – A kerület túlzott függése a turizmustól veszélyezteti a gazdasági stabilitást válságok vagy globális sokkok esetén.</p> <p>Ingatlanpiaci buborék és befektetői kiszorítás – A folyamatos áremelkedés visszafoghatja a keresletet, növelheti a spekulációt és destabilizálhatja a piacot.</p> <p>Közlekedési és infrastrukturális túlterheltség – Az egyre növekvő közlekedési igények rövid távon torlódásokhoz, hosszú távon versenyképességi hátrányokhoz vezethetnek.</p> <p>Társadalmi egyenlőtlenségek mélyülése – A lakhatási és megélhetési költségek növekedése polarizálhatja a lakosságot, társadalmi feszültségeket generálva.</p>

## 1.8. Legfontosabb megállapítások

### 1.8.1. Demográfiai és társadalmi helyzet

- ✗ Népszécsökkenés és elöregedő társadalom – Az élveszületések száma csökken, miközben az idősek aránya nő, ami hosszú távon növeli az egészségügyi-szociális kiadásokat.
- ✗ Fialatok elvándorlása – A megfizethetetlen ingatlanárak és a kevés rekreációs lehetőség miatt a fiatal családok más kerületekbe költöznek.
- ✓ Kreatív és nemzetközi közösség – A kerület vonzó a művészek, startup vállalkozók és külföldiek számára, ami elősegíti az innovációt.

### 1.8.2. Gazdasági helyzet és munkaerőpiac

- ✗ Túlzott turizmusfüggőség – A kerület gazdasági motorja a vendéglátás és turizmus, amely kiszolgáltatottá teszi a gazdaságot a globális recessziók és járványok hatására.
- ✗ Üzlethelyiségek magas bérleti díja – A kis- és középvállalkozások nehezen tudnak megmaradni a dráguló bérleti költségek mellett.
- ✓ Startup és kreatív iparágak növekedése – A digitális és kreatív vállalkozások hosszú távon stabilabb gazdasági alapot teremthetnek.

### 1.8.3. Lakhatás és ingatlanpiac

- ✗ Magas lakásárak és bérleti díjak – A helyi lakosság egyre kevésbé engedheti meg magának a lakhatást a kerületben.
- ✗ A rövid távú bérbeadás elterjedésének hatása – A hosszú távú lakáskiadást háttérbe szorította, így csökkent a helyiek számára megfizethető bérlakások száma.
- ✓ Szigorú önkormányzati lakáspolitikai – A rövidtávú lakás bérbeadás visszaszorítása stabilizálhatja az árakat.

### 1.8.4. Infrastruktúra és közlekedés

- ✗ Kritikus parkolási helyzet – A közterületi parkolás és a forgalmi dugók jelentős problémát jelentenek.
- ✗ Kritikus zaj- és légszennyezés – A magas gépjárműforgalom és turizmus magas környezetterhelése rontja az életminőséget.
- ✓ Fejlett tömegközlekedés, mikro mobilitást szolgáló eszközök és a környezetkímélő közlekedési módok elterjedése, megújuló közterek és gyalogos infrastruktúra – A kerület közlekedési kapcsolatai kiválóak, és jelentős fejlesztések valósultak meg az elmúlt években.

### 1.8.5. Környezetvédelem és fenntarthatóság

- ✗ Alacsony zöldterület-arány – A magas beépítettség súlyosbítja a légszennyezést
- ✗ Magas zaj- és légszennyezés – A turizmus és az autós közlekedés egyaránt jelentős környezetterhelést okoz.
- ✓ Zöld beruházások és fenntartható közlekedési fejlesztések lehetősége – Környezetkímélő közlekedési módok elterjesztése, energiahatékonyság javítása, új zöldfelületek kialakítása.

## 1.9. Nemzetközi jó gyakorlatok

A gazdasági program hatékonyságának növelése érdekében érdemes nemzetközi példákat és **sikeres városfejlesztési modelleket** megvizsgálni. Az alábbiakban néhány releváns nemzetközi jó gyakorlat és azok **Terézvárosban történő alkalmazási lehetőségei** szerepelnek, kiemelt figyelemmel arra, hogy ezek - hatásköri sajátosságok miatt - többnyire csak a **Fővárosi Önkormányzattal szoros együttműködésben** valósíthatók meg.

### 1.9.1. Kreatív és startup gazdaságfejlesztési modellek

#### Berlin (Németország) – "Creative City" program

Berlin sikeresen épített fel egy innovatív gazdasági ökoszisztémát, amely támogatja a startupokat és a kreatív ipart. Az önkormányzat kedvezményes bérleti díjakat és támogatásokat biztosít az új vállalkozások számára.

#### Javaslat Terézváros számára:

- Önkormányzati inkubátorház létrehozása (külső források bevonásával), amely megfizethető irodateret kínál startupoknak és kreatív vállalkozásoknak.
- Mentorprogramok és networking események szervezése, hogy a helyi vállalkozók nemzetközi kapcsolatokat építhessenek.

### 1.9.2. Fenntartható és Zöld Városfejlesztési Programok

#### Koppenhága (Dánia) – "Green City" program

Koppenhága célja, hogy 2030-ra a világ első szénszemleges fővárosa legyen, amelyben az önkormányzat aktív szerepet vállal a fenntartható közlekedés fejlesztésében és a zöld infrastruktúra kialakításában.

#### Javaslat Terézváros számára:

- Több zöldterület létrehozása, például új parkok és közösségi kertek fejlesztése.
- Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése: több kerékpárút, kerékpármegosztó rendszer
- Okos város koncepció bevezetése: energiahatékony közvilágítás, okos hulladékkezelés

### 1.9.3. Digitális és Okos Város Programok

#### Barcelona (Spanyolország) – "Smart City" kezdeményezés

Barcelona egyike Európa vezető okos városainak, amely integrált digitális megoldásokkal optimalizálja az önkormányzati szolgáltatásokat.

#### Javaslat Terézváros számára:

- Okos parkolási rendszer bevezetése: Dinamikus árazás és mobilalkalmazás-alapú parkolóhely-foglalás.
- Nyílt adatkormányzás: Az önkormányzat által gyűjtött gazdasági adatok és városi mutatók nyilvános elérhetősége.
- Okos közlekedési lámpák telepítése, amelyek valós időben szabályozzák a forgalmat.

## 2. Fejlesztési prioritások

Terézváros gazdasági fejlődésének alapvető kihívása, hogy a kerület megtartsa egyedi kulturális és történelmi jellegét, miközben egy modern, fenntartható és versenyképes gazdasági környezetet biztosít. A városrész Budapest egyik leglátogatottabb területe, jelentős turisztikai és kulturális csomópont, ugyanakkor a helyi lakosság számára is biztosítani kell egy élhető, stabil gazdasági és társadalmi környezetet.

### 2.1 Terézváros gazdasági fejlődésének irányai

A jelen **gazdasági program célja, hogy egyensúlyt teremtsen a gazdasági növekedés és a helyi közösségek érdekei között**, miközben reagál a globális gazdasági és technológiai trendekre. Terézváros fejlesztési prioritásainak kijelölésekor figyelembe kell venni a nemzetközi példákat, az európai nagyvárosok sikeres modelljeit, valamint a helyi adottságokat és kihívásokat. A gazdasági fejlődés nem lehet öncélú: a fejlesztéseknek hosszú távon fenntarthatónak kell lenniük, és hozzá kell járulniuk a helyi életminőség javításához és a munkahelyteremtéshez. Ennek megfelelően a **következő időszak 5 fő gazdaságfejlesztési prioritása** a következő:

1. **Helyi gazdasági erőterek fejlesztése**
2. **Tömegetturizmus megszelidítése**
3. **Kreatív gazdaság fejlesztése**
4. **Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése**
5. **Megfizethető lakhatás biztosítása**

### 2.2. A fejlesztési prioritások meghatározásának alapelvei

A prioritások meghatározásánál három alapelvet vettünk figyelembe, amelyek biztosítják, hogy a gazdasági fejlesztés összhangban álljon a helyi lakosság érdekeivel, a fenntarthatósági elvekkel és a nemzetközi gazdasági trendekkel.

#### 2.2.1. Hosszú távú fenntarthatóság és gazdasági stabilitás

A kerület gazdasági szerkezete jelenleg erősen turizmusorientált, ami jelentős kitértiséget jelent a globális gazdasági változásokkal szemben (lásd például a Covid járvány hatásait). Ezért szükség van a gazdasági szerkezet diverzifikációjára.

- **Diverzifikáció és stabilitás**
  - Helyi gazdasági erőterek fejlesztése
  - Kreatív iparágak és digitális gazdaság ösztönzése.
  - Stabil munkahelyek teremtése a helyi lakosság számára
- **Fenntarthatóság**
  - Zöld beruházások és környezettudatos városfejlesztés.
  - Fenntartható közlekedési és lakhatási modellek támogatása.

## 2.2.2. Társadalmi és közösségi szempontok érvényesítése

A gazdasági fejlesztések nem történhetnek a lakosság érdekeinek figyelmen kívül hagyásával. A prioritások kialakításakor kiemelt szempont volt, hogy a helyi lakosság életminőségét javítsák, és ne csak a befektetők és vállalkozások számára jelentsenek előnyt.

- **Megfizethető lakhatás és lakossági érdekvédelem**
  - Ingatlanpiac szabályozása és a lakások stabilizálása.
  - Önkormányzati bérlakásprogram fejlesztése.
- **Helyi vállalkozások támogatása**
  - Önkormányzati kedvezmények és üzleti inkubátorok létrehozása.
  - A területben működő kisvállalkozások elsőbbsége a fejlesztésekben.
- **Részvétel és átláthatóság**
  - Konzultáció és részvételi tervezés a beruházások előtt.
  - Digitális adatok és hatásvizsgálati eredmények nyilvánossá tétele.

## 2.2.3. Terézváros nemzetközi versenyképességének erősítése

Terézváros fejlesztése nemcsak a helyi lakosság, hanem Budapest és Magyarország gazdasági versenyképessége szempontjából is fontos. A fejlesztési prioritásoknak összhangban kell lenniük Budapest átfogó gazdasági stratégiájával, és olyan beruházásokat kell vonzaniuk, amelyek hosszú távon erősítik a főváros globális szerepét.

- **Globális gazdasági trendekhez való igazodás**
  - Okosváros-technológiák bevezetése és digitalizáció.
  - Nemzetközi turizmus minőségi szegmenseinek erősítése.
- **Innováció és kreatív gazdaság kiépítése**
  - Budapest egyik vezető startup és innovációs központjának kialakítása.
  - Nemzetközi vállalkozások bevonása a kreatív és digitális szektorba.

## 2.3. A fejlesztési prioritások jövőképe

A következő öt év során Terézváros dinamikus átalakulás előtt áll. A **fejlesztési prioritások célja egy stabil, fenntartható és versenyképes városrész kialakítása, amely egyensúlyt teremt a helyi lakosság érdekei és a gazdasági növekedés között.**

- **Élhető és fenntartható városi környezet** – több zöldterület, korszerű infrastruktúra.
- **Diverzifikált gazdasági szerkezet** – nemcsak turizmusra épülő, hanem innovációra, kreativitásra és szolgáltatásokra alapozott gazdaság.
- **Megfizethető lakhatás** – önkormányzati bérlakások, spekuláció elleni intézkedések.
- **Nemzetközi versenyképesség** – Főváros egyik legvonzóbb gazdasági központja

Összefoglalva, Terézváros gazdaságfejlesztési programja egy modern, fenntartható és versenyképes városi ökoszisztéma kialakítását célozza. **Az öt kulcsterület fejlesztésével a helyi gazdaság stabilabb, a munkaerőpiac erősebb, a lakhatás elérhetőbb, a turizmus szelídebb, az infrastruktúra fenntarthatóbb, a városi környezet vonzóbb lesz. Terézvárosban jobb lesz élni és jobb lesz dolgozni.**

## 3. Cselekvési terv

A gazdasági program sikeres végrehajtása érdekében konkrét intézkedéseket tartalmazó cselekvési tervet kell meghatározni, amely világosan kijelöli a szükséges lépéseket, az érintett szereplőket, a finanszírozási forrásokat és az ütemezést.

Ez a fejezet konkrét intézkedéseket és ütemezést tartalmaz az öt fejlesztési prioritás mentén:

1. **Helyi gazdasági erőterek fejlesztése**
2. **Tömegturizmus megszelidítése**
3. **Kreatív gazdaság fejlesztése**
4. **Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése**
5. **Megfizethető lakhatás biztosítása**

### 3.1 Helyi gazdasági erőterek fejlesztése

Terézváros gazdasági struktúrája jelenleg erősen turizmusfüggő, ami sérülékennyé teszi a kerületet a külső gazdasági hatásokkal szemben. A helyi vállalkozások nem rendelkeznek megfelelő infrastrukturális támogatással, és nincs egy jól körülhatárolt üzleti központ, ahol kis- és középvállalkozások, kreatív iparágak és szolgáltatók hosszú távon fenntartható módon működhethetnének.

A cél, hogy a kerület több önálló gazdasági erőterrel rendelkezzen, amelyek ösztönzik a helyi vállalkozásokat, élhetőbb környezetet teremtenek a lakosoknak, és csökkentik a kerület gazdasági sérülékenységét. Ezek a gazdasági erőterek integrálják az üzleti, kulturális, közlekedési és közösségi elemeket, így biztosítva a hosszú távú gazdasági stabilitást.

#### Kihívások

- **Gazdasági koncentráció hiánya:** Nincs egyértelmű üzleti központ, amely hatékonyan támogatná a helyi vállalkozásokat és a lakossági igényeket.
- **Elavult infrastruktúra:** A meglévő kereskedelmi és közösségi terek nem felelnek meg a modern gazdasági igényeknek.
- **Üres üzlethelyiségek:** A Nagykörúton és más jelentős közlekedési csomópontokban számos (magántulajdonban álló) üzlethelyiség hosszú távon kihasználatlan.

#### Stratégiai beavatkozások

- **Hunyadi téri vásárcsarnok korszerűsítése:** Fenntartható gasztronómiai és közösségi tér kialakítása. Beruházás folyamatban.
- **Nagykörút újjáélesztése:** Gyalogos- és zöld infrastruktúra fejlesztése, kulturális kínálat bővítése, a szomszédos kerületekkel és a Fővárosi Önkormányzattal közösen.
- **Nyugati pályaudvar és környéke fejlesztése:** Barnamezős MÁV terület üzleti és közösségi központtá fejlesztése külső források bevonásával. Startup inkubátorház és közösségi terek, co-working irodák létrehozása. Podmaniczky Park kialakítása.

### 3.1.1. Hunyadi téri vásárcsarnok korszerűsítése

#### Jelenlegi problémák

- A Hunyadi téri piac szerkezete és szolgáltatási szintje elavult, nem felel meg a modern vásárlói elvárásoknak, miközben a piac üzleti kihasználtsága is csökken
- A csarnok környezete nem elég vonzó, nincs elég közösségi tér, amely elősegítené a vásárlók hosszabb tartózkodását.
- A piac környéki üzletek nem kapcsolódnak kellően a piac működéséhez, így nem alakul ki gazdasági szinergia.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Piaci infrastruktúra modernizációja (beruházás folyamatban).
  - A csarnok teljes építészeti felújítása, amely tartalmazza a szerkezeti megerősítést, a világítás és szellőzés korszerűsítését, valamint az energiahatékonysági fejlesztéseket.
  - Korszerű árusító helyek kialakítása, amelyek növelik az eladók és vásárlók számát.
  - Okosvásárlási megoldások bevezetése, például online rendelési lehetőség helyi átvétellel.
- Őstermelők és helyi kézművesek támogatása
  - Külön pavilonok kialakítása Őstermelők helyi kézművesek számára, így ösztönözve a helyi termékek választását.
  - Gazdálkodók és a vásárlók összekötése közvetlen értékesítési modelleken keresztül (kísérleti projekt)
- Gasztronómiai és közösségi tér fejlesztése
  - Street food és gasztropavilonok kialakítása
  - Rendezvénytér létrehozása, amely rendszeres programoknak ad helyet
- Önkormányzati ösztönzők és támogatások
  - Kedvezményes bérleti lehetőség Őstermelők részére a piac területén.
  - Pályázati források bevonása infrastrukturális fejlesztésekhez és közösségi programokhoz.

### 3.1.2. A Nagykörút újjáélesztése

#### Jelenlegi problémák

- A Nagykörút üzletei és éttermei hanyatlóban vannak, üres üzlethelyiségek száma nő.
- A gyalogosforgalom csökkenése miatt a vendéglátóhelyek forgalma visszaesett.
- A közlekedési infrastruktúra nem támogatja a gazdasági életet, kevés a közösségi tér és a gyalogosbarát megoldás.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Kulturális központ szerep erősítése
  - Önkormányzati ösztönzés új művészeti galériák, coworking irodák és technológiai vállalkozások számára
  - Magántulajdonban levő üres üzlethelyiségek hasznosításának ösztönzése



- Közlekedési és gyalogosbarát fejlesztések, közterületek újragondolása, zöldfelületek kialakítása (Fővárosi Önkormányzattal együttműködésben)
- A tömegközlekedés fejlesztése okos közlekedési megoldásokkal (Fővárosi Önkormányzattal együttműködésben)
- Kulturális események integrálása
  - Utcai előadások, szabadtéri mozik és pop-up kiállítások támogatása.

### 3.1.3. Nyugati pályaudvar és környéke fejlesztése

#### Jelenlegi problémák

- A környéken kevés a zöldterület, amely támogatná a közösségi életet és a gazdasági aktivitást.
- Nincs megfelelő infrastruktúra startupok, coworking irodák vagy közösségi rendezvények számára.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Fenntartható és zöld infrastruktúra
  - Podmaniczky Park létrehozása.
  - Parkosított sétányok és közösségi kertek létrehozása.
- Közösségi és üzleti tér, kreatív negyed létrehozása
  - Modern közösségi tér kialakítása, amely startup inkubátorházként és vállalkozásfejlesztési központként is működhet.
  - Mobil irodák és co-working terek telepítése.



## 3.2 Tömegturizmus megszelidítése

Terézváros Budapest egyik kulturális és turisztikai csomópontja, de jelenlegi formájában a turizmus elsősorban a tömeges rövid távú látogatásokra és az Airbnb-szállásokra épül. Ez gazdasági instabilitáshoz vezet, mivel a helyi vállalkozások nem tudnak hosszú távú stratégiát építeni a szezonális turizmusra. A turisták sokszor nem maradnak hosszú ideig, kevésbé fedezik fel a kerület rejtett értékeit, és gyakran csak a legismertebb látványosságokat keresik.

A cél az, hogy a turizmus Terézváros számára ne egyoldalú terhet, hanem hosszú távú gazdasági előnyt jelentsen. A kerületnek egy magasabb hozzáadott értékkel bíró, fenntartható turizmust kell kialakítania, amely összekapcsolja a helyi vállalkozásokat és a kulturális programokat.

### Kihívások

- Szezonális turizmus: A turisták többsége rövid időre érkezik, ami instabil bevételt eredményez.
- Lakossági konfliktusok: Az Airbnb és a rövid távú lakáskiadás korlátozza a hosszú távú lakhatási lehetőségeket és növeli a bérleti díjakat.
- Hiányzó prémium kulturális programok: A kerület nincs megfelelően pozicionálva kulturális központként.

### Stratégiai beavatkozások

- Szigorú szabályozás és fenntartható turizmuspolitika: A lakhatási piac védelme érdekében a rövidtávú bérbeadás korlátozása (2026.-tól lép hatályba).
- Minőségi turizmus fejlesztése: Tematikus városi túrák, gasztro- és kulturális élmények integrálása, a prémium látogatói réteg megszólítása.
- Kulturális és gasztronómiai események növelése: Helyi bor- és gasztrfesztiválok, szabadterei kulturális rendezvények, múzeumi és művészeti programok támogatása.
- Hosszabb tartózkodás ösztönzése: Többnapos élménycsomagok kialakítása, turisztikai és kulturális szolgáltatások összekapcsolása.

### 3.2.1. Fenntartható turizmuspolitika és szabályozás

#### Jelenlegi problémák

- Az Airbnb és más rövid távú szálláskiadási platformok felnyomták a lakásárakat, miközben a helyiek kiszorulnak a saját kerületükből.
- A turizmus elsődleges haszonélvezői a nagyvállalatok és ingatlanbefektetők, a helyi lakosok és vállalkozások kevésbé profitálnak.
- A turisták csak a legismertebb helyszínekre koncentrálnak, ami a kerület túlszűfolttségéhez vezet.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Rövidtávú lakáskiadás szigorítása (2026. évtől lép hatályba)
- Turisták tartózkodási idejének növelése
- Turisztikai adók és díjak felülvizsgálata

- Fenntartható turizmuspolitika kidolgozása:
  - A turizmus területi decentralizálása, hogy ne minden turista a Nagykörúton és az Andrassy úton koncentrálódjon.
  - Okos turisztikai menedzsment bevezetése, amely elemzi a turisták mozgását és csökkenti a zsúfoltságot.

### 3.2.2. Minőségi turizmus és helyi élmények fejlesztése

#### Jelenlegi problémák

- A jelenlegi turisztikai kínálat nem támogatja az autentikus helyi élményeket.
- A Nagykörút üzletei nem vonzzák be a prémium szintű turistákat.
- A turisták keveset költenek helyi szolgáltatásokra, mert nincsenek olyan élmények, amelyek hosszabb tartózkodásra ösztönöznék őket.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Turisztikai programok diverzifikálása:
- Tematikus séták a rejtett helyszíneken: irodalmi séta, építészeti séta, zenei Budapest.
- Gasztronómiai túrák a Hunyadi téri piac és a helyi kézműves éttermek bevonásával.
- Éjszakai gazdaság fejlesztése: koncertek, alternatív színházak, jazz klubok és tematikus esték.
- Prémium szolgáltatások bevezetése:
  - „Slow tourism” koncepció – hosszabb tartózkodást ösztönző élménycsomagok (pl. 3 napos kulturális bérlet).
  - Helyi boltok és kézműves termékek népszerűsítése (pl. kézműves kávépörkölők, helyi designer üzletek).

### 3.2.3. Kulturális és gasztronómiai turizmus fejlesztése

#### Jelenlegi problémák

- Terézváros nincs kellően pozicionálva Budapest kulturális központjaként, pedig a Liszt Ferenc tér, az Operaház és a színházak adottak.
- A gasztronómiai turizmus még nincs kiaknázva, noha egyre nagyobb az igény a helyi autentikus ételekre és borokra.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Helyi gasztronómiai fesztiválok és kulturális események létrehozása:
- Hunyadi Téri Gourmet Fesztivál – helyi séfek és termelők bemutatkozása.
- Bor és jazz esték a Nagykörúton – minőségi kulturális programok a vendéglátás fellendítésére.
- Irodalom és kávéház kultúra újjáélesztése – a századfordulós Budapest kávéházi hagyományainak felelevenítése.
- Művészeti és kulturális helyszínek népszerűsítése
- Alternatív művészeti terek és design galériák támogatása.
- A kortárs magyar művészet bekapcsolása a turizmusba (pl. műterem-látogatások, utcai kiállítások).

### 3.3 Kreatív gazdaság fejlesztése

Terézvárosnak egyedülálló lehetősége van arra, hogy Budapest vezető kreatív-kulturális gazdasági központjává váljon. A kerületben már most is számos kreatív műhely, tech startup és kulturális intézmény működik, azonban ezek nem integrált módon kapcsolódnak egymáshoz, ezért hosszú távú stratégia szükséges a terület fejlesztésére.

A cél a helyi kreatív-kulturális gazdaság megerősítése, a turizmushoz és helyi közösségekhez kapcsolódásának megteremtése, valamint a vállalkozásokat és tehetségeket vonzó városi környezet fejlesztése révén.

#### Kihívások

- Kevés kreatív vállalkozás kap támogatást: A helyi startupok és technológiai vállalkozások nem rendelkeznek megfelelő infrastruktúrával.
- Hiányzó digitális gazdasági ökoszisztéma: A modern vállalkozások nem találnak megfelelő irodateret és képzett munkaerőt.
- Nincs elég nemzetközi kapcsolódás: A helyi kreatív vállalkozások nehezen lépnek ki a globális piacokra.

#### Stratégiai beavatkozások

- Kulturális központ szerep erősítése
  - Önkormányzati ösztönzés új művészeti galériák, coworking irodák és technológiai vállalkozások számára (pl. Nagykörúton)
  - Kulturális infrastruktúra fejlesztése (új rendezvényhelyszínek, kiállítások).
- Startup innovációs központ szerep erősítése
  - Startup innovációs és IT oktatási központ létesítésének elősegítése
  - Együttműködés egyetemekkel és tech cégekkel.
  - Coding és design tanfolyamok fiataloknak, innovációs központtá válás.
- Nemzetközi (testvérvárosi) partnerségek támogatása: Külföldi kreatív központokkal és innovációs hubokkal való együttműködés ösztönzése..

#### Elvárt hatás

- Új kreatív vállalkozás indulása, megtelepedése a kerületben.
- Startup befektetések növekedése a helyi gazdaságban
- Kreatív szektorban foglalkoztatott kerületi lakosok számának növekedése.

#### 3.3.1. Kulturális központ szerep erősítése

##### Jelenlegi problémák

- Terézvárosban számos (nem önkormányzati) ingatlan áll kihasználatlanul, miközben a kreatív vállalkozások és startupok nem találnak megfizethető irodateret.
- A jelenlegi kreatív vállalkozások elszigetelten működnek, nincs közöttük szinergia vagy közös fejlesztési program.
- A helyi kreatív közösségek nem kapnak elegendő támogatást, így a tehetséges szakemberek gyakran más városrészekbe vagy külföldre költöznek.

**Fejlesztési irányok és megoldások**

- Önkormányzati ingatlanportfólió kreatív és kulturális célú hasznosítása.
- Magántulajdonban álló üres üzlethelyiségek kreatív-kulturális célú hasznosításának ösztönzése (pl. Nagykörúton)
- Kreatív inkubátor létrehozásának elősegítése széleskörű partnerségben. Az inkubátor mentorálást, finanszírozási tanácsadást és üzleti támogatást nyújt a helyi kreatív és kulturális gazdaság szereplői számára. (pl. Nagykörúton)
- „Kreatív Terézváros” márkázási stratégia kialakítása, amely a kerületet kreatív központként pozicionálja Budapesten belül és a nemzetközi porondon is.

**3.3.2. Startup innovációs központ szerep erősítése****Jelenlegi problémák**

- A technológiai és digitális vállalkozások számára nincsenek megfelelő infrastrukturális és szakmai támogató rendszerek.
- Budapest más kerületeiben (pl. a belvárosban és a BudaParton) már működnek innovatív startup központok, amelyek elszívják a befektetőket és a szakembereket.
- A helyi oktatási intézmények és kutatóintézetek nem kapcsolódnak megfelelően a vállalkozásokhoz, így az innovációs lehetőségek kihasználatlanok maradnak.

**Fejlesztési irányok és megoldások**

- Startup innovációs és IT oktatási központ létrehozásának elősegítése, amely coworking tereket, laboratóriumokat és mentorhálózatokat kínál, például a Nyugati pályaudvar udvar mögötti MÁV területen
- Befektetői kapcsolatok kiépítése, önkormányzati partnerségek kialakítása nagyobb egyetemekkel és technológiai vállalatokkal, hogy a helyi startupok könnyebben kapcsolódhassanak a nemzetközi innovációs ökoszisztémához.
- Okosváros-technológiák integrálása, amelyek támogatják a helyi digitális vállalkozásokat (pl. nyílt adatplatformok, intelligens infrastruktúra).
- Innovációs célú pályázati lehetőségek a helyi közszolgáltatások fejlesztéséért

**3.3.4. Nemzetközi (testvérvárosi) kapcsolatok erősítése****Jelenlegi problémák**

- Terézváros kreatív vállalkozásai nem rendelkeznek elég nemzetközi kapcsolattal, így nem tudnak növekedni és versenyképesek maradni a globális piacon.
- Az önkormányzatnak nincs stratégiája külföldi közvetlen tőkebefektetések vonására.

**Fejlesztési irányok és megoldások**

- Helyi kreatív vállalkozások testvérvárosi kapcsolatainak szorosabbra fűzése.
- Más kreatív városokkal konzorciumi partnerségek kialakítása.
- Kulturális és technológiai csereprogramok indítása, hogy a helyi tehetségek és vállalkozások kapcsolatokat építhessenek máshol működő kreatív közösségekkel.

## 3.4 Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése

Terézváros közlekedési és környezeti kihívásai évről évre súlyosbodnak, mivel a kerület Budapest egyik legforgalmasabb városrésze, ahol a lakók, a turisták és a munkába járók nagy tömegei találkoznak. A forgalmi torlódások, a légszennyezés és a zöldterületek hiánya jelentős életminőség-romláshoz vezet, miközben az egyre növekvő gépjárműforgalom rontja a közlekedés hatékonyságát és biztonságát.

A cél egy olyan fenntartható közlekedési és zöld infrastruktúra kialakítása, amely egyensúlyt teremt a gyalogosok, a kerékpárosok, a közösségi közlekedést használók és az autósok között, miközben a kerület zöldfelületeit növeli, a környezetterhelést csökkenti.

### Kihívások

- Jelentős közlekedési torlódások: A forgalmi dugók csökkentik az életminőséget és növelik a légszennyezettséget.
- Kevés zöldterület: A városi klíma kedvezőtlen, nincs elegendő park, közösségi zöld tér.
- Kerékpáros és gyalogos infrastruktúra fejletlensége: Az autóforgalom dominanciája visszaszorítja az alternatív közlekedési formákat.
- Az okosváros-fejlesztések csak részlegesen valósultak meg, így a helyi gazdaság és a lakosság nem élvezheti teljes mértékben az új technológiák előnyeit.

### Stratégiai beavatkozások

- Kerékpáros és gyalogosbarát fejlesztések: Kerékpárutak hálózatának bővítése, forgalomcsillapított övezetek létrehozása (Fővárosi Önkormányzattal közösen)
- Intelligens közlekedési megoldások: Digitális parkolásmenedzsment, dinamikus forgalomirányítás, car-sharing és elektromos tömegközlekedési megoldások.
- Zöld infrastruktúra fejlesztése: Podmaniczky Park bővítése, közösségi kertek létrehozása, városi faültetési program.
- Okos közlekedési rendszerek integrálása, amelyek dinamikusan szabályozzák a forgalmat és támogatják az alternatív közlekedési formákat.
- Digitális városmenedzsment-platformok kialakítása, amelyek hatékonyabbá teszik az önkormányzati szolgáltatásokat és a lakossági részvételt.

### 3.4.1. Kerékpáros és gyalogosbarát infrastruktúra fejlesztése

#### Jelenlegi problémák

- Terézváros sűrűn beépített városrész, ahol kevés a kerékpárút és gyalogoszóna.
- A jelenlegi infrastruktúra nem ösztönzi az alternatív közlekedési módok használatát.
- A zajszennyezés és a légszennyezettség magas,

#### Fejlesztési irányok és megoldások (Fővárosi Önkormányzattal együttműködésben)

- Kerékpárutak hálózatának bővítése és fejlesztése, a meglévő utak összekötése a belvárosi és budai kerékpárút-hálózattal
- Gyalogosbarát közterületek létrehozása, széles járdák és autómentes övezetek.
- Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra összekapcsolása a közösségi közlekedéssel.
- Forgalomcsillapított övezetek kialakítása, lakóövezetek és az iskolák környékén.

### 3.4.2. Okos közlekedési megoldások bevezetése

#### Jelenlegi problémák

- A forgalom jelentős torlódásokat okoz a csúcsidőszakokban.
- Az autós közlekedés dominálja az utcákat.
- A parkolóhelyek hiánya és a szabálytalan parkolás rontja a közlekedés hatékonyságát.

#### Fejlesztési irányok és megoldások (Fővárosi Önkormányzattal együttműködésben)

- Dinamikus forgalomirányítási rendszerek bevezetése, amelyek valós idejű adatokat használnak a közlekedési lámpák optimalizálására.
- Intelligens parkolásmenedzsment, amely digitális alkalmazásokon keresztül irányítja az autósokat a szabad parkolóhelyekhez, csökkentve ezzel a felesleges autóforgalmat.

### 3.4.3. Városi zöldfelületek növelése

#### Jelenlegi problémák

- Terézvárosban alacsony a zöldterületek aránya
- A városi környezet nem tartalmaz elég fenntartható, biodiverz zöld infrastruktúrát.
- Az új fejlesztések nem építenek be elegendő környezettudatos megoldást,

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Podmaniczky park fejlesztése, közösségi és rekreációs funkciók.
- Faültetési program folytatása.
- Zöldfelületek növelése

### 3.4.4. Adatvezérelt döntéshozatal és digitális önkormányzat

#### Jelenlegi problémák

- Digitális önkormányzati megoldásokban rejlő lehetőségek egy része kihasználatlan.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- "Smart City" adatplatform létrehozása, amely valós időben követi:
  - Lakossági mozgásokat és forgalmi adatokat (pl. közlekedési zsúfoltság).
  - Ingatlanpiaci trendeket és bérlakás-használatot.
  - Energiafogyasztási adatokat és környezeti mutatókat.
  - Turisztikai forgalmat és vendégéjszakák számát.
- Mesterséges intelligencia-alapú várostervezés:
  - AI és adatelemzés segítségével optimalizált parkolási / közlekedési stratégiák.
  - Dinamikus adópolitika: differenciált helyi adók kkv-knak és turizmusnak
- Digitális önkormányzat – "e-Terézváros" platform, amely online ügyintézés, lakossági részvételt és vállalkozási támogatásokat kínál.
  - Ügyintézési idő és adminisztráció csökkenése
  - A turizmus és az ingatlanpiac pontosabb szabályozása.
  - Megnövelt adóhatékonyság és bevételi optimalizálás

## 3.5. Megfizethető lakhatás biztosítása

Terézvárosban a lakhatás az egyik legkritikusabb társadalmi és gazdasági kihívás. Az ingatlanárak és bérleti díjak drasztikus emelkedése miatt egyre nehezebb megfizethető lakhatáshoz jutni, különösen a fiatalok és alacsonyabb jövedelmű családok számára. A rövid távú lakáskiadás elterjedése és a spekulációs célú ingatlanvásárlások tovább szűkítik a hosszú távon elérhető bérlakások piacát, miközben számos lakás üresen áll kihasználatlanul.

### Kihívások

- Megfizethető lakhatási lehetőségek teremtése a helyi lakosok számára.
- Ingatlanpiaci spekuláció visszaszorítása.
- Önkormányzati ingatlanvagyon hasznosításának hatékonyabbá tétele.
- Magánszektor bevonásának ösztönzése a lakhatási problémák megoldásába.

### Strategiai beavatkozások

- Megfizethető lakhatás biztosítása – önkormányzati bérlakásprogram, lakásügynökségi modell, támogatott lakhatási formák.
- Az ingatlanpiac szabályozása és a spekuláció visszaszorítása – rövid távú bérbeadás szabályozása, üres ingatlanok hasznosításának ösztönzése.

### 3.5.1. Lakhatási programok bővítése

#### Jelenlegi problémák

- A bérleti díjak és lakásárak jelentősen meghaladják a helyi lakosok kereseti szintjét.
- A piacon elérhető új építésű lakások többsége prémium kategóriás, elérhetetlen a többség számára.
- A fiatalok és családok egyre inkább elhagyják Terézvárost, az agglomerációba vagy más kerületekbe költöznek.
- Az önkormányzati bérlakásállomány nem elégséges, a jelenlegi rendszer nem képes ellátni a rászorulókat.
- Számos (nem önkormányzati) ingatlan üresen áll, miközben hatalmas a kereslet.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Csatlakozás a Fővárosi Lakásügynökséghez: Az önkormányzat közvetítő szerepet vállal a lakástulajdonosok és a bérlők között, garantálva a bérleti díjak és rezsiköltségek pontos fizetését, valamint a lakás karbantartását. Ez biztonságosabbá teszi a hosszú távú kiadást, így ösztönözheti a magánlakások bérbeadását.
- Önkormányzati bérlakásprogram bővítése: A meglévő lakásállomány felújítása, valamint új önkormányzati bérlakások kialakítása üres ingatlanok átalakításával.
- Lakhatási támogatások kiterjesztése: Lakásfenntartási és lakásfelújítási támogatások nyújtása a rászorulóknak.
- Hosszú távú lakhatási programok: Szociális és piaci alapú lakhatási modellek kombinálása, hogy minden jövedelmi réteg számára legyen elérhető lehetőség.



### 3.5.2. Az ingatlanpiac helyi szabályozása

#### Jelenlegi problémák

- A rövid távú lakáskiadás elterjedése (pl. Airbnb) jelentősen csökkenti a hosszú távra elérhető lakások számát.
- A befektetők árfelhajtó hatása miatt a helyi lakosok kiszorulnak a lakáspiacról.
- Sok lakás kihasználatlanul áll, pedig jelentős igény mutatkozik a bérlakások iránt.

#### Fejlesztési irányok és megoldások

- Rövid távú lakáskiadás szabályozása: Az önkormányzat szigorúbb helyi szabályokat vezet be az Airbnb és más rövid távú bérleti platformok működésére, hogy csökkentse az ingatlanpiaci torzulásokat.
- Adókedvezmények hosszú távú bérbeadók számára: Az önkormányzat pénzügyi ösztönzőkkel támogatja azokat a lakástulajdonosokat, akik hosszú távra adják bére ingatlanjaikat.
- Üresen álló ingatlanok nyilvántartása és ösztönzők a hasznosításra: Az önkormányzat adatbázist hoz létre az üresen álló lakásokról, és támogatási programokat dolgoz ki tulajdonosaik számára, hogy ösztönözze a piaci hasznosítást.

## 4. Pénzügyi és szervezeti keretek

Terézváros Budapest egyik gazdaságilag legerősebb kerülete, amely jelentős saját bevételekkel rendelkezik, különösen az iparűzési adóból és az idegenforgalmi adóból származó források révén. Ugyanakkor a stratégia megvalósításához további pénzügyi forrásokra, hatékony szervezeti struktúrára és stabil partnerségekre is szükség van.

### 4.1. Pénzügyi források biztosítása

A stratégia megvalósításának három fő finanszírozási pillére van:

- **Önkormányzati saját bevételek felhasználása**
- **Központi és Európai Unió források bevonása**
- **Magántőke és partnerségek szerepe**

Az alábbi intézkedések biztosítják a források megfelelő kombinációját és hatékony elosztását.

#### 4.1.1. Saját bevételek felhasználása

- **Helyi adóbevételek:** Az iparűzési adó és az idegenforgalmi adó 2023-ban elérte a 11 milliárd Ft-ot. Ennek 5-10%-át célszerű célzott gazdaságfejlesztési projektekre elkülöníteni (pl. gazdaságfejlesztési alap, startup, kulturális és turisztikai fejlesztések)
- **Önkormányzati ingatlanok bérbeadásából származó bevételek:** 1,2 milliárd Ft – Ingatlanfelújítás, közösségi terek fejlesztése. Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításával további forrásokat lehet bevonni. Az önkormányzati bérlakások felújítására szánt összeg megtérül a bérleti díjakból, így újra befektethető.

#### 4.1.2. Központi és Európai Unió források bevonása

Az önkormányzatnak aktívan kell pályáznia olyan állami és EU-s támogatásokra, amelyek tartós fejlődést biztosítanak a helyi gazdaság számára.

- **TOP Plusz (Terület- és Településfejlesztési Operatív Program):** 0,5-1,5 milliárd Ft – Kerületek is pályázhatnak gazdaságfejlesztési, mobilitási és társadalmi projektekre.
- **GINOP (Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program):** 100-500 millió Ft – Startup támogatások, KKV-fejlesztések, munkahelyteremtés.
- **Interreg:** 200-800 millió Ft – Határon átnyúló gazdaság és infrastruktúra fejlesztések.
- **Horizon Europe:** 300-900 millió Ft – Zöld városfejlesztés és technológiai beruházások.

#### 4.1.3. Magántőke és partnerségek bevonása

- **Magántőke bevonása** – Különösen a kreatív ipar, a turizmus és a közlekedési infrastruktúra fejlesztése esetében lehet releváns.
- **Banki és pénzügyi források** – Kedvezményes, hosszú lejáratú hitelek zöld projektekre
- **Civil szervezetek és alapítványok bevonása** – Közösségi programok finanszírozására (pl. lakásfelújítási támogatásokhoz vagy szociális programokhoz).

## 4.2. Szervezeti és jogi feltételek kialakítása

### 4.2.1. A program operatív végrehajtása

A sikeres gazdasági stratégia nemcsak pénzügyi források biztosításán, hanem egy hatékony szervezeti rendszeren is múlik. Javasolt az önkormányzati Részvételi Iroda feladatkörét a vállalkozásokkal, vállalkozói szervezetekkel való együttműködésre is kiterjeszteni.

Feladatok:

- **Gazdaságfejlesztési tevékenységek koordinálása.**
- **Pályázati lehetőségek figyelése és pályázatok készítése.**
- **Civilek, vállalkozások és befektetők támogatása.**

### 4.2.2. Köz- és magánszféra együttműködésének erősítése

Az önkormányzat stabil pénzügyi alapokon áll, de a külső források és magántőke bevonása kulcsfontosságú.

- **Startup innovációs és IT oktatási központ** – A Nyugati Pályaudvar mögötti MÁV terület hasznosítása, a Podmaniczky Park mellett olyan közösségi terek létrehozása, amelyben tech startupok és kulturális-kreatív vállalkozások működhetnek.
- **Lakhatási programok végrehajtása** együttműködésben üzleti és civil szervezetekkel.

### 4.2.3. Szabályozás fejlesztése

- **Rövidtávú lakáskiadás és adók szabályozása** – a törvényi változásokkal összhangban
- **Önkormányzati parkolási reform kidolgozása** – Elektronikus parkolási rendszer bevezetése, amely dinamikusan szabályozza a díjakat a forgalom szerint.
- **Közterületi infrastruktúra fejlesztése** – Pályázati források és magántőke bevonásával új zöldfelületek és gyalogosbarát zónák kialakítása.

## 4.3. Önkormányzat intézményrendszere

Egy jól szervezett, transzparens és partnerségekre építő intézményrendszer garantálhatja a program sikeres végrehajtását.

Intézmény	Fő feladatkör
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	Önkormányzati ingatlanok kezelése és fejlesztése
Terézvárosi Kulturális Közhasznú Nonprofit Zrt.	Kulturális és turisztikai programok koordinálása
Terézvárosi Foglalkoztatást Elősegítő Nonprofit Kft.	Munkaerőpiaci programok és képzések szervezése
Terézváros Közrendjéért és Közbiztonságáért Közalapítvány	Közbiztonsági fejlesztések
Teriber Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.	Ingatlanfejlesztési és beruházási projektek végrehajtása

## 5. Hatásvizsgálat és monitoring

A gazdasági program sikeres végrehajtásához elengedhetetlen a hatásvizsgálatok, monitoring rendszerek és nyomonkövetési mechanizmusok kidolgozása.

Ezek célja:

- A projektek tényleges eredményeinek mérése és értékelése
- A stratégiai célok teljesülésének folyamatos ellenőrzése
- A fejlesztések gazdasági, társadalmi és környezeti hatásainak elemzése
- A szükséges korrekciók és fejlesztési irányok időben történő meghatározása

Ez a fejezet részletesen bemutatja a hatásvizsgálati és monitoring rendszerek módszertanát, eszközeit, felelősségi köreit és ütemezését, valamint az egyes stratégiai területekhez tartozó kulcsindikátorokat (KPI-k).

### 5.1. Indikátorok és mérési módszerek

Az egyes fejlesztési pillérekhez specifikus indikátorokat rendelünk, amelyek objektíven mérhetők és összehasonlíthatók.

Stratégiai Pillér	Hatásindikátor	Mérési gyakoriság	Adatforrások
Helyi gazdasági erőterek fejlesztése	Regisztrált vállalkozások száma	Éves	KSH, önkormányzati vállalkozási adatbázis
Tömegturizmus megszelidítése	Kulturális és gasztronómiai események száma	Éves	Turizmus Zrt., szálláshely-üzemeltetők
Kreatív gazdaság fejlesztése	Új startup vállalkozások száma	Éves	Innovációs alap, iparági riportok
Okos és zöld infrastruktúra fejlesztése	Környezetkímélő közlekedési módok térnyerése (%)	Éves	BKK, Mobilitási jelentések
Megfizethető lakhatás biztosítása	Önkormányzati bérlakások száma	Éves	Önkormányzatingatlan-nyilvántartás

## 5.2. Nyomonkövetési mechanizmusok

A hatékonyság érdekében az alábbi integrált monitoring rendszer kiépítése javasolt:

- Digitális dashboard rendszer:** Adatvizualizáció és nyilvános gazdasági mutatók.
- Éves teljesítményjelentés:** Az egyes projektek előrehaladásának mérése és a kockázatok azonosítása. Önkormányzati döntéshozók számára konkrét ajánlások
- Független hatásvizsgálati jelentés:** Független elemző cégek és kutatóintézetek bevonása a stratégia teljesítményének értékelésére.
- Lakossági és vállalkozói elégedettségi felmérés:** A fejlesztések társadalmi hatásainak mérése és a visszacsatolások beépítése. Online kérdőívek és közösségi fórumok.

## 5.3. Felelősségi struktúra és döntéshozatali folyamat

A stratégia folyamatos monitoringját az önkormányzat Gazdaságfejlesztési és Stratégiai Irodája végzi, együttműködésben független elemzőintézetekkel és külső szakértőkkel.

Szint	Felelős szervezet	Feladatok
Stratégiai szint	Terézváros Önkormányzata	A stratégia átfogó ellenőrzése és módosítása
Operatív szint	Terézvárosi Önkormányzat Részvételi Iroda	Adatok elemzése, jelentések készítése
Szakmai ellenőrzés	Független kutatóintézetek	Független hatásvizsgálatok és ajánlások
Társadalmi bevonás	Lakossági fórumok, vállalkozói tanácsok	Visszacsatolások gyűjtése és beépítése

## 5.4. Kockázatelemzés és korrekciós mechanizmusok

Minden stratégiai beavatkozás során számolni kell lehetséges kockázatokkal, amelyek időben történő felismerése és kezelése kulcsfontosságú a siker érdekében.

Kockázat típusa	Lehetséges hatás	Megelőző intézkedések
Makrogazdasági válságok	Finanszírozási források csökkenése	Alternatív EU és állami források bevonása
Politikai és szabályozási változások	Projektek engedélyezési folyamata elhúzódik	Jogszabályi monitoring, lobbitevékenység
Lakossági és vállalkozói ellenállás	Projektek társadalmi elfogadottsága alacsony	Aktív kommunikáció és lakossági fórumok
Technológiai fejlődés lassúsága	Digitális infrastruktúra fejlesztése elmarad	Partnerségek telekommunikációs cégekkel

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

2025. február