

4.7 Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán

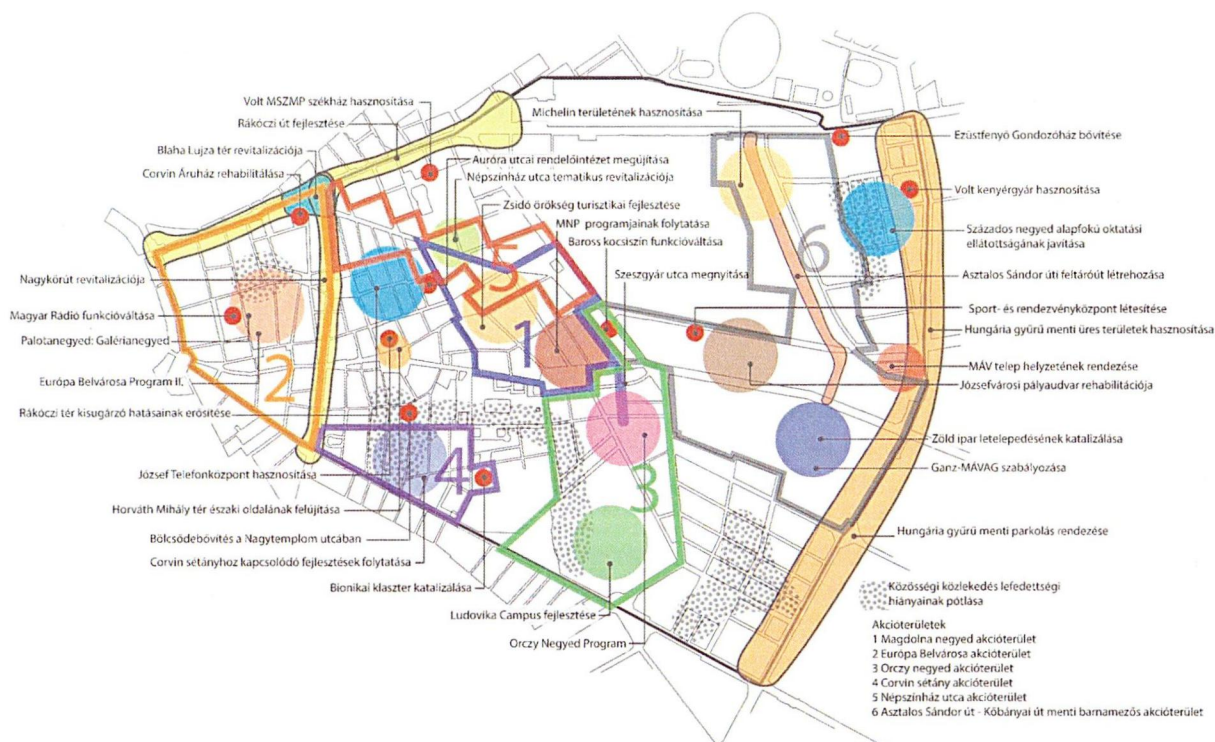
A kerületben megvalósuló projektekben mind az állam, mind a főváros, mind a magánszféra részt vesz. A kerületben 2012 óta jelentek meg a kormány egyes kiemelt beruházásai (NKE). A főváros részt vesz a Baross utca, a SOTE Klinikák, az ELTE Fűvészkert meg- és felújításában.

A kerület közfejlesztései (saját, fővárosi, állami és EU-s forrásokra támaszkodva) következtében a magánszféra számára is ingatlanfejlesztési célterületté tették az utóbbi években a VIII. kerület.

Az Építészeti Bűnmegelőzési Tanulmány kapcsolódó részéből:

2007-ben, a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) készítésékor a terület Budapest kriminológiai és társadalmi mutatóit tekintve az egyik legproblémásabb városrész volt, a szabályozás a beépítési lehetőségek maximalizálásával a lehetséges befektetők vonzására törekedett. Ennek ellenére, az önkormányzati lakásépítésekén kívül, az elmúlt évekig nem történtek új magánépítkezések a területen. Ez a helyzet 2012-től kezdve fokozatosan változott, mikor Kormányrendeletben (126/2012. (VI. 26.) döntöttek a Ludovika fejlesztéséről használva az Orczy-kertet és az Orczy negyed telkeit (a tanulmány szempontjából ezek közül a Diószegi Sámuel és a Dugonics utcában lévők lényegesek). Az elmúlt években számos fejlesztés megvalósult, a bűnmegelőzés rendészeti és technikai (CCTV) eszközei megsokszorozódtak az akcióterületen. Az állami fejlesztések hatására napjainkban már ingatlanfejlesztési és befektetési célterület a MOrczy, hiszen kiváló városon belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, az NKE campus betelepülése az Orczy- kertbe és a környező utcákba, a SOTE és kórházfejlesztések, a Corvin negyed beépülése, az ingatlanfejlesztésre előkészített telkek és a további lehetőségek (bontások), a közeli Népliget környék várható átalakulása (Nemzeti Közlekedési Múzeum), stb. mind hozzájárulnak felértékelődéséhez.

Józsefváros korábbi rehabilitációs projektjeinek nyomán (MNP I, II, III) az akcióterületen és környékén az elmúlt 10 évben (2006-tól) több magánjellegű társasházi beruházás, lakóépületépítés, és felújítás (homlokzat-hőszigetelés és színezés, nyílászárócseré) is történt. Hiszen a szociális városrehabilitációs projektek nemcsak a beavatkozási területen élők társadalmi integrációjára van hatással, hanem fizikai értelemben is megújítja a környezetet: az épületállományt és a közterületeket, ezzel vonzást gyakorolva a magánszféra, fejlesztői tőke számára is. Az akcióterületen összesen kb. 12 ezer lakás található, a 2011-es adatok alapján kb. felük magántulajdonban volt (az országos átlag 90-95% közötti). Az önkormányzati lakások aránya a Magdolna negyedben magasabb volt, mint az Orczyban (22% és 17%). Az lakások egyötöde 2011-ben üres volt. Az üres lakások felújítása is értéknövelő beruházásként hat a környékre.



Kerületi akcióterületek (forrás: ITS 2015)

Az akcióterületen működő vállalkozások többnyire a szolgáltatási ágazatban tevékenykednek, ezen belül is kiemelten a kereskedelemben, így leginkább egyfajta konzervativizmus jellemzi a területi vállalkozások jellegét.

Az akcióterületen működő gazdasági társaságok száma minimális csökkenést mutat, a budapesti átlaggal megegyezően. A visszajelzések alapján a jelenlegi szociokulturális és az ezzel szorosan összefüggő gazdasági helyzet nem inspirálja megfelelően az új vállalkozások létrehozását. Az Orczy negyed területének vonatkozásában a Nemzeti Cégtár 2016 augusztusi nyilvántartása szerint, összesen 417 forprofit gazdasági tevékenységet folytató társaság volt bejegyezve, ebből 35 vállalkozásnak a telephelye/i más kerületekben, vagy a Fővároson kívül voltak bejegyezve. A nyilvántartási statisztika alapján az is megállapítható, hogy a fennmaradó, összesen 382 vállalkozásból, 2016-os évben mindössze 7 induló vállalkozást jegyezték be.

Az Építészeti Bűnmegelőzési Tanulmány vonatkozó részéből:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány és a szociális bérlakáspolitikai fenntartása hosszú távon szolgálja az itt élő hátrányos helyzetű lakosság területen maradását és lakhatásának megőrzését. A negyedben ugyanakkor az ingatlanpiac fellendülésével, az új építések megindulása által generált a dzsentrifikációs folyamatok erősödése is valószínűsíthető, ugyanakkor a vegyesebb társadalmi összetétel megőrzése a bűnmegelőzés, de leginkább a városi együttélés szempontjából fontos lenne.

A negyedben nagyobb mértékű, lakásállományt érintő beavatkozások várhatók, melyek lakossági mobilizációs hatásokkal is járnak. A szociális városrehabilitációs program egyik elsődleges céljának kell lennie, hogy az érintettek költöztetése a lakhatási integráció és a lakhatás megfizethetőségének biztosításával történjen.