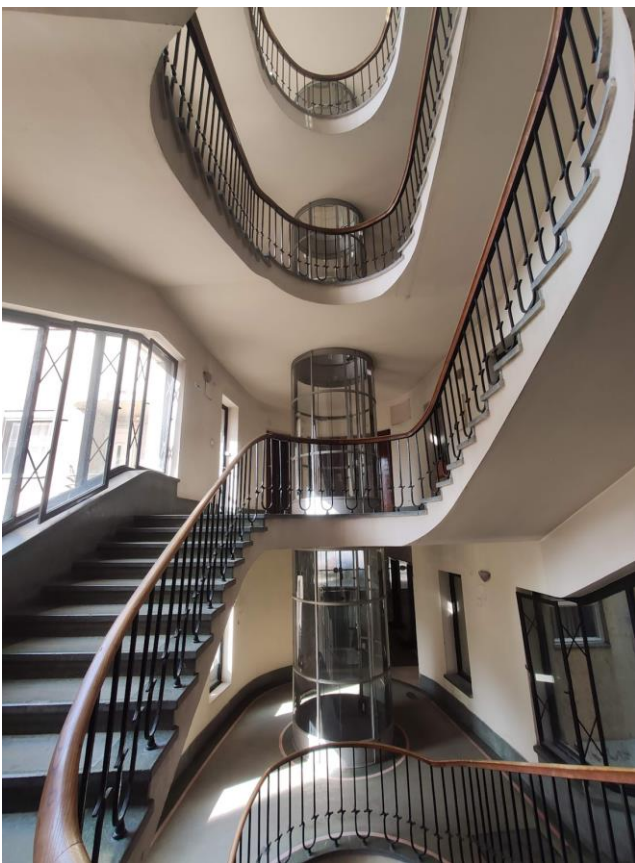




A versenyképes vagyongazdálkodás víziója

dr. Tas Krisztián



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.



A versenyképes vagyongazdálkodás kulcstényezői

Kivel versenyzünk? Kik a versenytársak?

1. **Stratégia**
2. **Ingyatlanpiaci versenyképesség**
3. **Ügyfélbarát folyamatok**
4. **Hatékony szervezeti és folyamatirányítási struktúra**
5. **Létesítménygazdálkodási szemlélet**



1. A stratégia fontossága

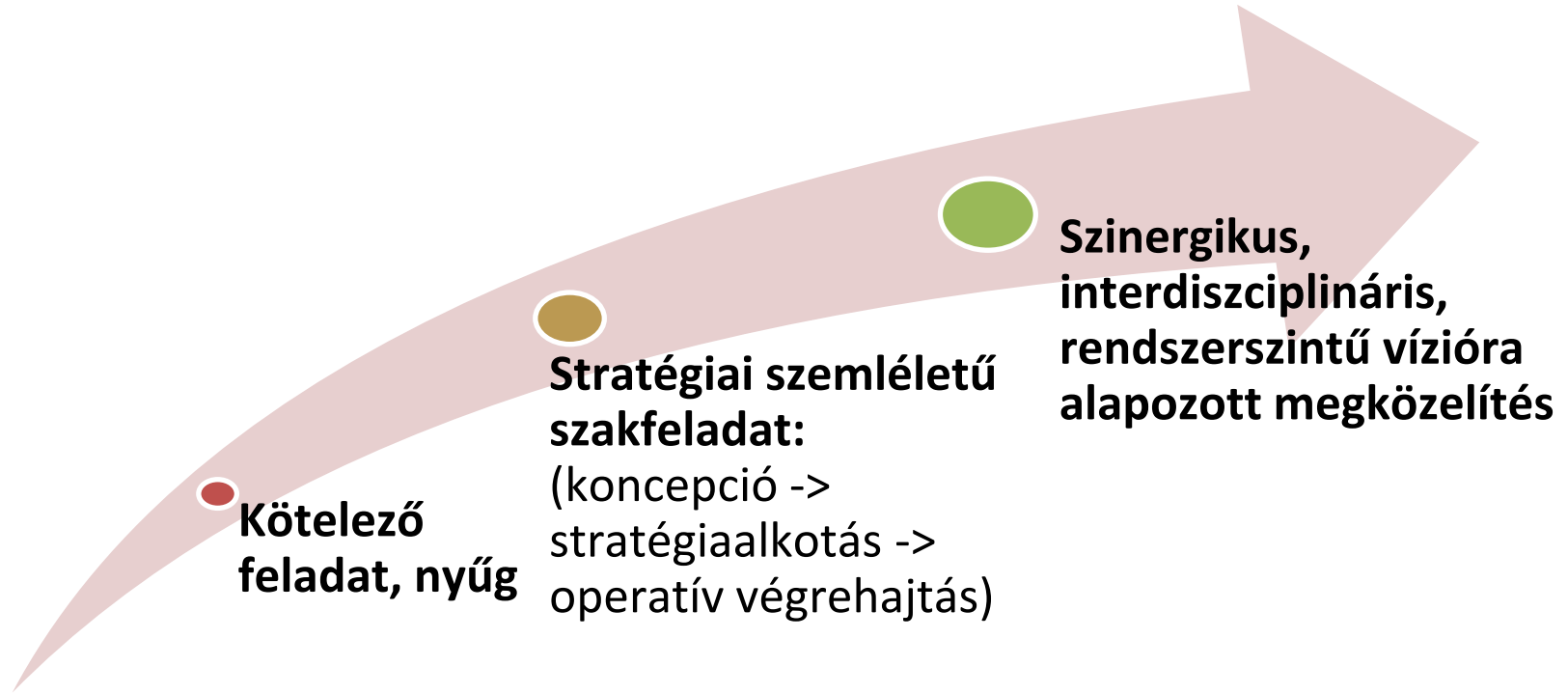


*“Régi szabály, hogy **egy város önkormányzatának kell a legügyesebb és legnagyobb ingatlanspekulánsnak lennie.** Ő ismeri a legjobban a fejlesztési célokat és lehetőségeket, ezért elsőként ő tud mindig lépni. A szabályozásokkal tudja kézben tartani a fejlesztések irányát (engedve vagy tiltva az üzletileg előnyös fejlesztéseket), másfelől hasznot húzhat az átértékelődő ingatlanok vételéből és eladásából, éppen a szabályozási átminősítésekből eredő érték növekmények által”*

Interdiszciplináris megközelítés - kapcsolódó önkormányzati feladatkörök



A vagyongazdálkodás az önkormányzati feladatkataszterben



Stratégiaalkotási modellek

változásreziliencia szerint

Reaktív stratégia:

Passzív, leköveti a gazdasági és ingatlanpiaci változásokat, alkalmazkodik azokhoz, és aktualizálja a korábban megalkotott stratégiát. Aktualizálja az ingatlanállományra vonatkozó információkat, de **nem fogalmaz meg új, releváns célokat**, és **a vagyonkezelés belső célrendszerén belül marad**. Amikor meghaladottá válik, utólag reagál a változásokra, vagy azért, mert nem látja előre azokat nem tartalmaz megelőző lépéseket.

Preaktív stratégia:

A várható ingatlanpiaci, gazdasági környezeti változásoknak elébe menő stratégia, amely több scenáriót is felvonultat az ingatlanokkal kapcsolatos jövőbeli döntések összefüggésrendszerének bemutatására, így felkészül jövőbeli változásokra is.

Proaktív stratégia:

A település, kerület ingatlanpiacának és urbanisztikai folyamatai által meghatározott **feltételrendszer megváltoztatására törekvő**, aktív és folyamatos stratégia. Az aktív hozzáállás azt jelenti, hogy az önkormányzat megpróbálja befolyásolni ingatlanvagyon **működési feltételrendszerét, komplex urbanisztikai összefüggésrendszerben tervez** „elébe megy” a dolgoknak, a stratégia felülvizsgálata folyamatos, a megvalósulás értékelése, visszacsatolása által.

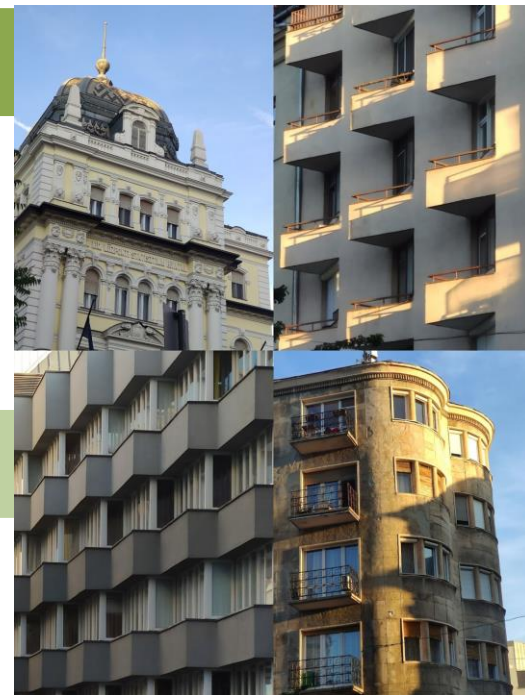
2. Ingatlanpiaci versenyképesség - *a sikeres bérbeadás kulcstényezői*

Kiemelt sikertényezők:

- Nyilvános, transzparens feltételekkel történő pályázati bérbeadás
- Az ingatlan egyedi sajátosságait figyelembe vevő reális bérleti díj
- Hosszú távú bérleti szerződés

Kiegészítő bérlői ösztönzők:

- Pályázati és szerződéskötési díjak beszámítása
- Időszakos bérleti díj mentesség
- Értéknövelő bérlői beruházások beszámítása



3. Ügyfélbarát folyamatok

*“Megismersz? Ismerős vagyok? Láttál már valahol?
Emlékeztetek valakire? Tudod ki vagyok?*

...
- *Én vagyok a Kedves Vevő!”*

- Ingatlankínálat láthatósága
- Egyablakos ügyintézés
- Iratközpontúság vs. ügyfélközpontúság
- Sztenderdizált feltételek vagy egyedi szerződések?
- Folyamatos és közérthető tájékoztatás a bérbevételi folyamatról, annak mérföldköveiről (pl. rendeltetési mód váltás, beruházási megállapodás)
- Account manager - ne engedjük el a bérlő kezét!



4. Hatékony szervezeti és folyamatirányítási struktúra

- Önköltségszámítás jelentősége
- Költséghely alapú analitika
- Közvetett költségek felosztása
- Operatív működés kérdésköre
- Benchmarkok jelentősége
- Stadtwerke modell
- Jövőbeli kutatásaink egyik fókuszterülete

Hatékony folyamatirányítás

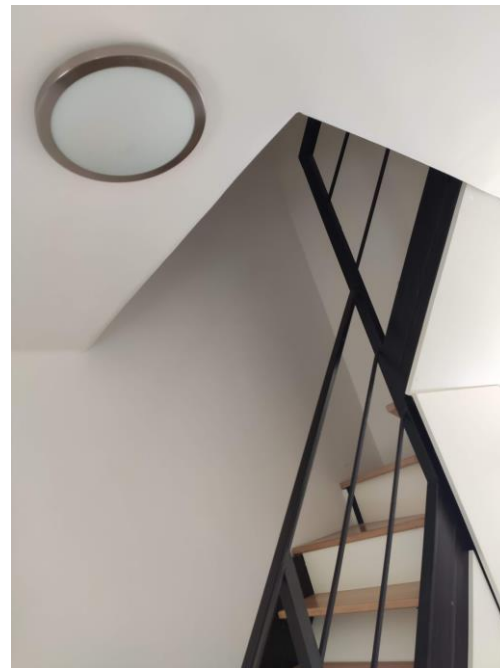
- A részletekben való elveszés csapdája:

“Ajánlatkérés felmérésre, amin kiderül, mekkora költség felmérni, hogy a végén megrendeljük a felmérést, amelynek eredményeként kiderül, hogy nem volt érdemes felmérni.”



5. Létesítménygazdálkodási szemlélet

- A saját hasznosítású ingatlanállomány hatékony működtetésének kulcsa
- Tervezési - beruházási - fenntartási ciklus: a hasznos élettartam létszakasz jelentősége
- A létesítmény, mint szolgáltatás - a létesítménygazdálkodás mint szolgáltatásfejlesztés
- A létesítménygazdálkodás, mint interdiszciplináris tudomány
- Kiemelt területek: energetikai menedzsment, értékelemzés, épületautomatizálás, fenntarthatóság



+ Toolbox szemlélet

“Akinek kalapács van a kezében, mindent szögnek néz”

Az érvényes vízió, az erre épülő preaktív stratégia lehetővé teszi, hogy a település a saját igényei, saját céljai megvalósításához tudatosan választhassa ki azokat a szakmai partnereket, akik megfelelő kompetenciájukkal segíthetik az önkormányzati vagyongazdálkodási célok sikeres megvalósítását.

A cél, hogy mi válasszuk ki az eszközt, ne az eszköz válasszon ki bennünket.



Köszönöm a figyelmet!



*“You may say I'm a dreamer
But I'm not the only one
I hope someday you'll join us
And the world will be as one”*