Hogyan lehet Gyöngyös a Mátra gazdasági motorja?

LOPEZ BENJAMIN
VÁROSFEJLESZTŐ



GYÖNGYÖS

Fotó: gyongyos.hu · Credo Media

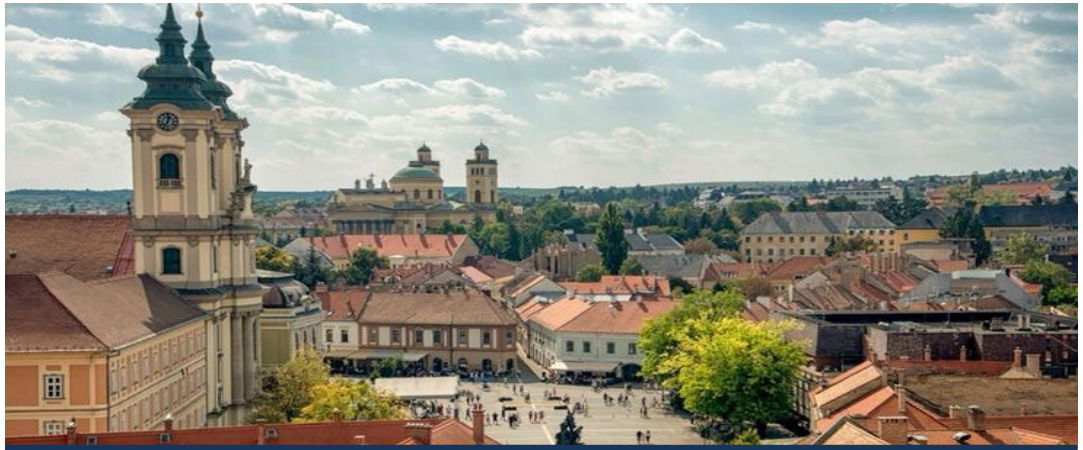
Mi jut eszünkbe először az alábbi városokról?



Gyula



Tokaj



Eger



Gyöngyös

Egy város pozicionálása kulcsfontosságú

Mi a közös az alábbi helyszínekben?



Angyal csárda



Grassalkovich-palota



Kozmári Dezső tűzoltólaktanya



Duránda

Az önkormányzati ingatlanvagyon a település családi ezüstje.

Olyan fejlesztéspolitikai eszköz, amellyel egy város közvetlenül alakíthatja saját jövőjét.

Amire Gyöngyös építhet

1	**Turisztikai kereslet**	Mátra kapuja, aktív turizmus, borvidéki identitás - 284 000 vendégéjszaka (2025)
2	**Épített örökség, történeti belváros**	Fő tér, Szent Bertalan-templom, zsinagóga, Orczy-kastély
3	**Erős helyi gazdaság**	186 regisztrált vállalkozás / 1000 lakos - országos átlag: 183 (2020)
4	**Kedvező elérhetőség**	M3-as autópálya, közvetlen vasúti kapcsolat Budapesttel
5	**Tudás és helyi partnerségek**	MATE Károly Róbert Campus, helyi vállalkozói és befektetői háttér

Eger ~630 ezer vs. Gyöngyös 284 ezer vendégéjszaka – korlátozott belvárosi becsatornázás

Az adottságok megvannak. A kapcsolat hiányzik.



Az önkormányzati ingatlanvagyon közvetlen eszköz arra, hogy Gyöngyös meglévő adottságai egymást erősítő rendszerré álljanak össze.

Mit ad a városnak az aktív ingatlangazdálkodás?

Az önkormányzat tulajdonosként is alakíthatja a város fejlődését.

1	**Bevételt és fejlesztési forrást teremt**	A jól hasznosított vagyon bevételt termel, amely visszaforgatható a város fejlesztésébe.
2	**Fejlesztéseket indít el**	Az ingatlanok és közterületek összehangolt megújítása egymást erősítő fejlesztéseket indíthat el.
3	**Erősíti a helyi gazdaságot**	A megújuló helyiségek jobb feltételeket teremtenek a helyi vállalkozásoknak.
4	**Bővíti és megújítja a lakhatást**	A bérlakásállomány megújításával új csoportok előtt nyílhat meg a rendszer.
5	**Befektetéseket és forrásokat mozgósít**	Az előkészített fejlesztési területek vonzóbbá válhatnak a befektetők számára.
6	**Vonzóbbá és élhetőbbé teszi a várost**	Több szolgáltatás, megújuló épületek és jobb városi környezet erősítheti Gyöngyös megtartóerejét.

Mit jelenthet ez annak, aki itt él?

✓

Több működő üzlet és szolgáltatás

Mindennapi szolgáltatások és változatosabb belvárosi kínálat.

✓

Több lehetőség a fiataloknak

Találkozóhelyek, programok és több ok arra, hogy Gyöngyösön maradjanak.

✓

Jobb lakhatási lehetőségek

Megújuló bérlakások és több belépési lehetőség a helyben dolgozók számára.

✓

Rendezettebb, élőbb városi környezet

Megújuló épületek, közterek és élhetőbb városrészek.

✓

Erősebb helyi gazdaság

Jobb feltételek a helyi vállalkozásoknak és több helyben maradó költés.

✓

Kevesebb alulhasznosított ingatlan

A kihasználatlan épületek és területek új funkciót kaphatnak.

A kihasználatlan vagyon a város fejlődését is visszafogja



1

Alulhasznosított épületek

Értékes ingatlanok maradnak üresen vagy kihasználatlanul, miközben fejlesztési lehetőséget jelenthetnének.

Az Angyal Csárda a gyöngyösi néptánchagyomány közösségi és turisztikai központjává válhat.

A kihasználatlan vagyon a város fejlődését is visszafogja



2

Üres üzlethelyiségek

Kevesebb működő szolgáltatás, gyengébb belvárosi kínálat és kisebb gazdasági aktivitás.

A kihasználatlan vagyon a város fejlődését is visszafogja



3

Fenntarthatatlan bérlakás-gazdálkodás

Az alacsony lakbérek nem termelnek felújítási forrást, az alacsony lakásmobilitás pedig lezárja a rendszert az új belépők előtt.

A jelenlegi díjszint az állagmegóvás és a felújítás költségét sem fedezi.

A kihasználatlan vagyon a város fejlődését is visszafogja



4

Szegregátum a belváros peremén

A Duranda felszámolása egyszerre lakhatási, szociális és városfejlesztési feladat.

A felszabaduló terület jelentős városfejlesztési tartalék.

Mi a probléma az ingatlangazdálkodással?

Az önkormányzat ma

NEM TUDJA, MIJE VAN

- Nincs egységes, teljes körű ingatlannyilvántartás
- Hiányzik az ingatlanok térképi, műszaki és piaci áttekintése
- Így nincs valódi, portfóliószintű kép az önkormányzati vagyonról

NEM TUDJA, MIT KEZDJEN VELE

- Nincs külön lakás- és helyiséggazdálkodási stratégia
- Nincs egységes felelősségi és teljesítményrendszer
- Az értékesítés gyakran eseti döntések mentén történik

Valós kép és stratégiai célok nélkül a vagyon alulhasznosított marad.

Kihasználatlan lehetőségek

Gyöngyös belvárosának átfogó, funkcióbővítő megújulása máig elmaradt.

2007–2013

Uniós városrehabilitációs időszak

Más városok ekkor indították el komplex belváros-rehabilitációjukat.

2014–2020

Újabb fejlesztési ciklus

Gyöngyösön nem zajlott le átfogó, funkcióbővítő belváros-rehabilitáció.

Ma

TOP Plusz fejlesztések

A belváros rehabilitációja és az önkormányzati vagyon aktivizálása továbbra is csak kis súllyal jelenik meg.

A családi ezüst attól érték, hogy jól használjuk.

Mit tanulhatunk más városoktól?



Gyula

Az önkormányzati ingatlanok megújítását a belváros turisztikai fejlesztésébe illesztette.

A történeti épületek új funkciókat kaptak a funkcióbővítő belváros-rehabilitáció részeként.

Mit tanulhatunk más városoktól?



Sárvár

Az önkormányzati turisztikai vagyont piaci szemlélettel működteti.

A fürdőt, a rá épülő szállodát, kempinget és kalandparkot önkormányzati tulajdonú társaság üzemelteti.

Mit tanulhatunk más városoktól?



Tokaj

Az épületállomány hasznosítását következetes fejlesztéspolitikai koncepcióba illesztette.

A fejlesztési forrásokat ciklusokon át az alulhasznosított épületek újrahasznosítására és új funkciók létrehozására fordította.

A városfejlesztési célokhoz érdemes hozzárendelni az ingatlanok jövőjét.

Az ingatlanok hasznosítása akkor működik jól, ha a város fejlesztési céljait szolgálja.

Hol kell beavatkozni? Lehetséges akcióterületek

1	**Belváros**	Ingatlangazdálkodás és a közterületi fejlesztések összehangolása, éves eseménynaptár a Fő térre
2	**Vasútállomás térsége**	A tulajdonviszonyok feltárása után az állomás környezetének hosszabb távú fejlesztése készíthető elő
3	**Szegregátumok**	A lakók elhelyezését, a szociális programokat és a terület jövőbeli hasznosítását egy programban kell vizsgálni
4	**Farkasmály**	A tulajdonosi helyzet függvényében önálló turizmusfejlesztési akcióterületként vizsgálható

Hol kell beavatkozni? További vizsgálandó projektek

1	**Bugát Pál Kórház régi tömbje**	Egészségügyi és szociális hasznosítás állami együttműködésben
2	**Gyöngyösi-tó térsége**	Rekreációs és közösségi fejlesztési lehetőség a tulajdonviszonyok és hasznosítás vizsgálatával
3	**Nagy értékű történeti épületek**	Funkcióbővítő rehabilitáció turisztikai, kulturális és közösségi célokra - Angyal csárda, zsinagóga (együttműködés), tűzoltólaktanya stb.
4	**Városi strand**	Rekreációs fejlesztési lehetőség vizsgálata

Miben kell beavatkozni? Tematikus beavatkozások

1	**Helyiséggazdálkodás és revitalizáció**	A helyiségek hasznosítását a belváros, a Fő tér és a közterületi fejlesztések átfogó megújításával kell összehangolni
2	**Lakásgazdálkodás és rehabilitáció**	A bérlakásrendszer megújítását új célcsoportok bevonásával és a szegregált területek kezelésével együtt kell megoldani
3	**Gazdaságfejlesztés**	Fejlesztési területek előkészítése, befektetői együttműködések és a helyi tudásbázis kapcsolatának erősítése
4	**Turizmusfejlesztés**	A Mátra turisztikai keresletét a belváros, Farkasmály és a helyi attrakciók kínálatába kell becsatornázni
5	**Partnerség**	A vállalkozók és befektetők bevonását világos felelősségi renddel és követhető végrehajtással kell összekötni

És miért pont most?

Az előkészítettség segít forrást bevonni

2028–2034

Új uniós költségvetési ciklus

Új fejlesztési programok indulnak, amelyeken az előkészített projektek jobb pozícióból indulnak.

2026 vége

Wekerle Sándor Lakásépítési Program

Bérlakás- és barnamezős fejlesztésekre új program készül, jelentős uniós forrás bevonásával.

2026. július

Baross Gábor Vasútfejlesztési Terv

Elindult az állomások és a környező fejlesztési területek hasznosítását is célzó program.

Új finanszírozási lehetőségek

MFB-programok és vegyes finanszírozás

Az előkészített ingatlanok és fejlesztési területek magántőke és partneri forrás bevonását is lehetővé teszik.

> **Megalapozott stratégia csak valós és teljes körű információkra épülhet.**

Négy feladat

Koncepcióterv + pilot projektlista → Felmérés → Megalapozó vizsgálat → Cselekvési terv

0

Mivel indulunk?

Koncepcióterv + pilot projektlista: a koncepcionális irány rögzítése és 3–5 előzetes projekt kijelölése

1

Mi van a város tulajdonában?

Felmérés: térképes, digitális nyilvántartás az ingatlanok állapotáról, használatáról és értékéről

2

Mit érdemes kezdeni vele?

Megalapozó vizsgálat: hasznosítási lehetőségek, fejlesztési irányok és összehangolt beavatkozások meghatározása

3

Ki, mikor, miből?

Cselekvési terv: célok, feladatok, felelősök, ütemezés és finanszírozás

Köszönöm a figyelmet!

kontakt@lopezbenjamin.com

lopezbenjamin.com

+36 70 428 8098

LOPEZ BENJAMIN
VÁROSFEJLESZTŐ

