

# HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT

## BUDAPEST XII. KERÜLET INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATÁT MEGALAPOZÓ KUTATÁS

*Kutatási zárótanulmány bemutatója*

*Készült Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzata megbízásából  
2020. november 12.*



HÉTFA Elemző Központ Kft.

# INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA FELÜLVIZSGÁLATÁNAK ELŐKÉSZÍTÉSE

## Kutatás célja

- Megalapozott tervezéshez, a koncepciók kialakításához nagy mélységű és a legfontosabb aspektusokra kitérő ismeretek szükségesek a döntéselőkészítés és döntéshozatal számára.
- 2019 ősze és 2020 ősze között átfogó kutatás és elemzés készült ebből a célból.

## A kutatás során alkalmazott módszerek

- A kutatás során számos egyéni és csoportinterjú, illetve hét fókuszcsoportos beszélgetés készült a városrész ismerőivel, önkormányzati és kerülethez kötődő szakértőkkel (ingatlanpiaci szereplők, urbanisták, várostervezők, helyi vállalkozók, a kerületben élő polgárok, civil társadalom képviselői és közlekedési szakértők).
- A kutatás során 2020 első felében – a koronavírushoz kötődő lezárások miatt két ütemben – 2258 fős, a kerületet nem, életkor, iskolai végzettség és lakóhely szempontjából reprezentatívan bemutató kérdőíves adatfelvétel történt.
- A tértudományok módszereivel a kerület tíz kiválasztott alközpontja és a zárt soros beépítésű területek is szisztematikus felmérésre kerültek több lépcsőben és több tudományterület eszközeinek felhasználásával, megismerve ezzel a kerület térszerkezetét és közterületeit.

## Eredmények

- A kutatás eredményei nagy mélységű jellemzését adják a kerület múltjának, jelenének és közeljövőjének, és azonosítják az itt élők véleményét és igényeit, a kerület életét várhatóan meghatározó tendenciákat és a kerületet kívülről vagy belülről érintő valószínű beruházások, fejlesztések számbavehető hatásait.
- A kutatás a Hétfa Kutatóintézet és Elemző Központ munkatársai, a Budapesti Corvinus Egyetem és a Eötvös Loránd Tudományegyetem munkatársai és hallgatói közreműködésével készült.

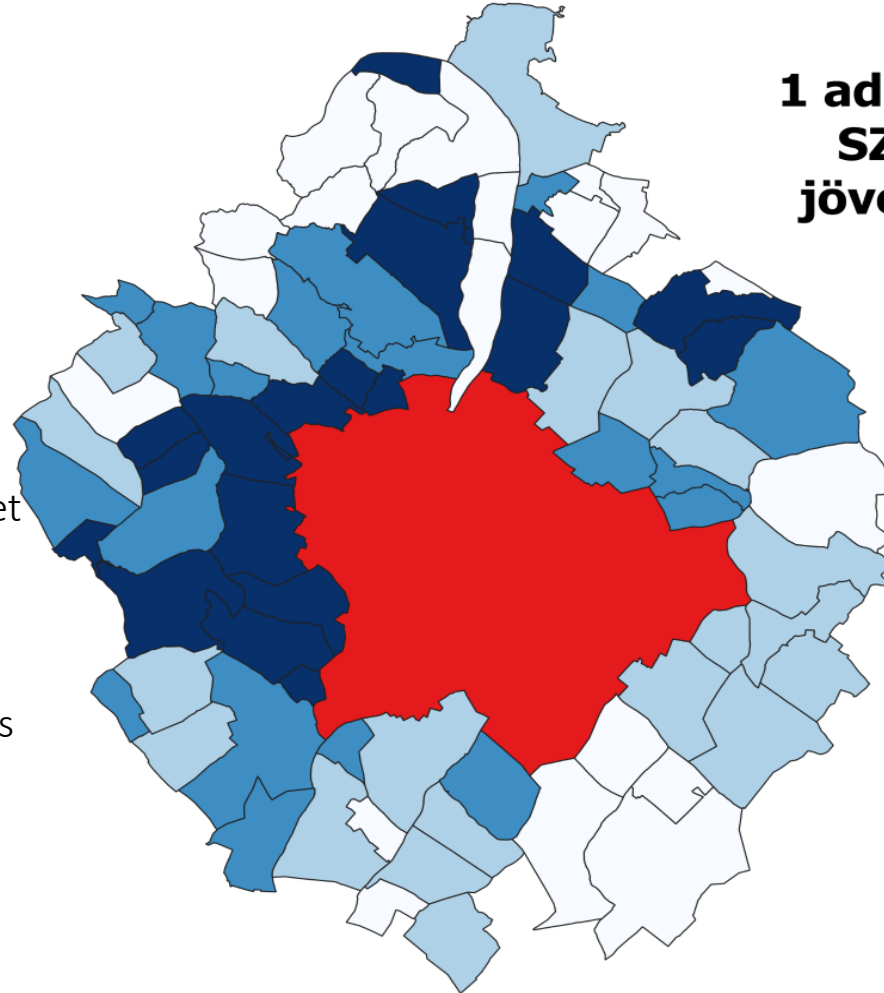
## Térszerkezet alakulása

Tényezők: új egybefüggő gazdasági hálózat és a nagyvárosi agglomerációk metropolisz térséggé alakulása; a térsége robbanásszerű fejlődése

Térség híd szerepe a gazdaság erősödését indikálja.

Növekvő gazdasági tevékenységek jelentős keresletet biztosítanak a környező nagyobb településeken.

Jól látható a XII. kerülettel szomszédos kerületek növekvő szerepe, amely a kerületi munkaerőpiacra és gazdasági életre is hatással lehet.



**1 adófizetőre jutó összevont SZJA adóalapba tartozó jövedelem 2018 (millió Ft)**

### Jelmagyarázat

□	2,84 alatt
□	2,84 - 3,19
□	3,19 - 3,61
□	3,61 fölött

Jövedelmi helyzet. Ábrát készítette: Bauer Ádám.

# KERÜLET A TÁGABB TÉRBEN

## ■ Szuburbanizáció és dzsentrifikáció\*

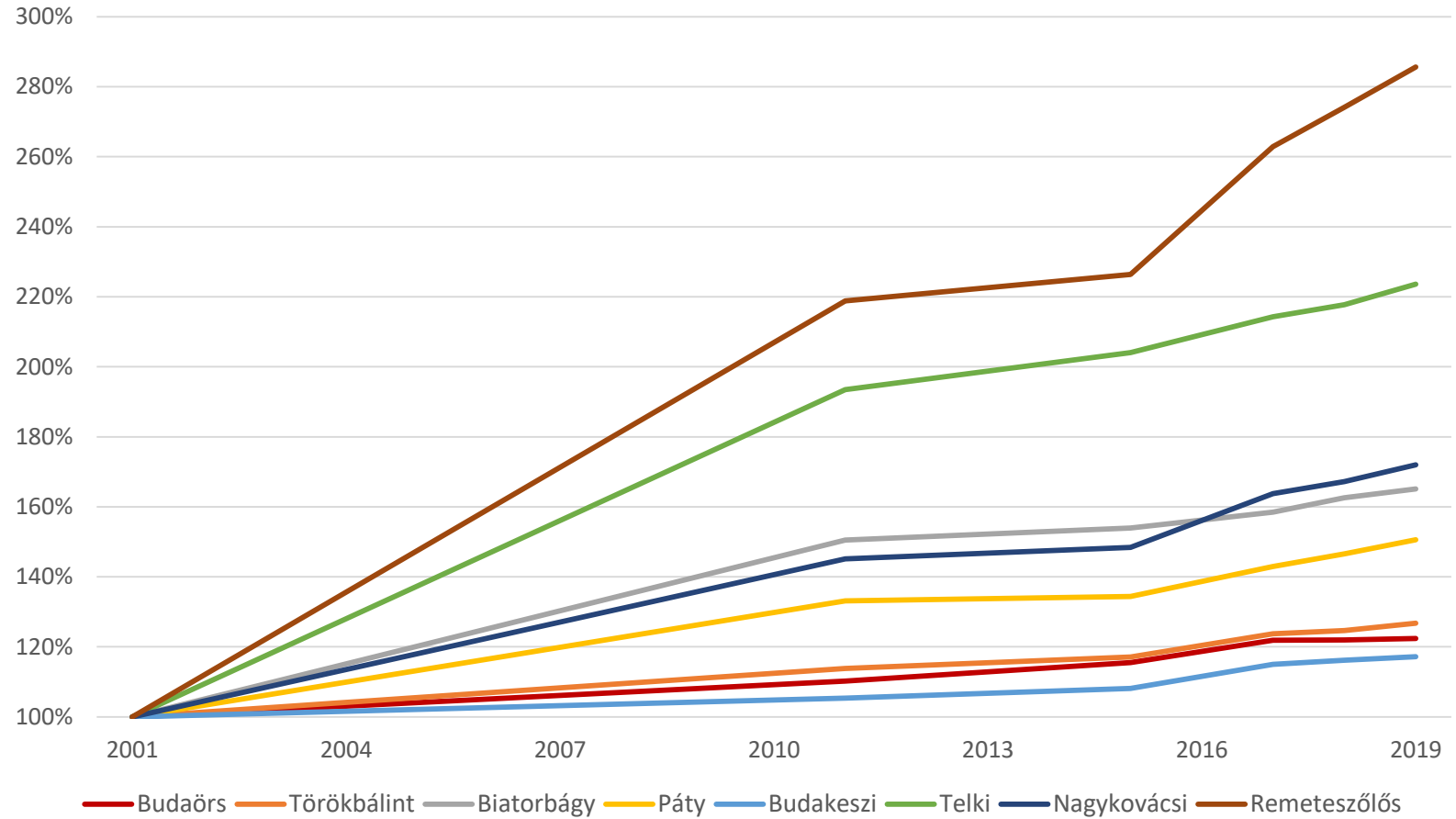
Budaörs és környéke az egyik leggyorsabban fejlődő alközpont.

Szuburbán térségek legfontosabb vonzereje a biztos lakhatás, vonzó természeti és társadalmi környezet és megfelelő infrastruktúra.

Népesség számára fontosak a szolgáltatások, a közösségi élet szinterei, a kulturális lehetőségek.

Dzsentrifikáció során is nélkülözhetetlen akárcsak a szuburbanizációban a jó lakókörnyezet, zöldterület és élhetőség, amihez társulnak még az elérhető szolgáltatások.

Népesség változása ezredforduló után, 2001=100%



Népesség változása az ezredforduló után. Adatok forrása: KSH

\*szuburbanizáció: a városközpontok népességének csökkenése, a külső-/peremterületek népességének párhuzamos növekedésével

\*dzsentrifikáció: a felértékelődött belvárosi területek lakosságának kicserélődése

## Demográfiai folyamatok

- A kerület a kisebb és alacsony átlagos népsűrűségű kerületek közé tartozik. A népességszám 57 ezer fő környékén mozgott az elmúlt években.
- A kerületre jellemző, hogy egyszerre van jelen a lakosság növekvő várható életkorából fakadó előregedés és a fiatal, tehető, kisgyermekes családok jelenlétéből, illetve beáramlásából fakadó fiatalodás is. A családi állapotot tekintve a kerületben magasabb a házasok száma (45%), mint a budapesti átlag (40%), továbbá a 100 családra jutó gyermekek száma 95, ami jelentősen meghaladja a budapesti 89-es átlagot.
- A XII. kerületben kiemelkedően magas az egyetemi végzettség aránya, emellett a kerület a jövedelmet tekintve is a legmagasabbak közé tartozik.

## Idősek a Hegyvidéken

- A várható élettartam magas, férfiaknál 78,7, nőknél 82,1 év - a budapesti átlag férfiaknál 75 év, nőknél 80,2 év. Családi állapotukat tekintve a 65 év feletti korosztály 56%-a él házasságban, általában két fős háztartásban. A hatvan évesnél idősebb korosztályban egyre nagyobb a nők aránya.
- A 65 év feletti korosztály 79%-a soha nem végez sporttevékenységet, pedig az jelentős mértékben pozitív hatást gyakorol az egészségi állapotra. Társadalmi integráltságukat tekintve fontosak a szomszédok és a rokonok.

## Sportolás, egészséges életmód

- A kerületben számos jelentősebb sportközpont található, mint a MOM Sport és a Dr. Koltai János Sportközpont, valamint a Testnevelési Egyetem létesítményei mellett több műfüves labdarúgó pálya, műanyag borítású tenispálya (télen fedett), sportiroda és kalandpark, illetve a számos zöldterület ad lehetőséget az egészséges életmód gyakorlására.
- Az önkormányzat számos sportszolgáltatással (pl. Szabadidősport Központ, ingyenesen elérhető Aktív Hegyvidék program, uszodák, stb.) és rendezvénnyel (pl. Előzd meg a Fogast, Fuss a csúcsra, Diákolimpia stb.) járul hozzá a sportolás népszerűsítéséhez, és az egészséges életmódra neveléshez. A kerületben szép számmal megtalálható sportegyesületek és sportklubok mellett számos kültéri fitneszpark és három futópálya (Gesztenyés kert, Városmajor, Normafa) áll a sportolni vágyók rendelkezésére. Emelelt a Normafa a kikapcsolódás, sportolás, egészséges életmód kiváló helyszíne. Tovább az egészséges életmódhoz tartoznak az Egészséges Hegyvidék szolgáltatásai, valamint a kerületi ingyenes szűrések is.
- A sportolás elterjedtsége összefügg a lakosság magas státuszával és képzettségével. Azonban a XII. kerület általánosan magasabb státusza és képzettsége nem jár együtt a sportolás széleskörű elterjedtségével. A kutatásban résztvevő 18 évnél idősebb válaszadók 53%-a sohasem sportol; heti rendszerességgel 38%-uk végez testmozgást. Minél idősebb a kérdezett, annál kisebb valószínűséggel mozog, ellenben a jobb anyagi helyzettel, magasabb társadalmi státusszal rendelkezők nagyobb arányban mozognak. A gyakrabban testmozgást végzők körében jobb értékelést kapott a szubjektív egészségérzés. Azonban fontos megjegyezni, hogy a sportolás – a fent említett ingyenes, önkormányzati lehetőségek kivételével - magas áron érhető el a kerületben, így azt sokan nem engedhetik meg maguknak.

# A KERÜLET TÁRSADALMA

## Munka mint funkció

### Jelmagyarázat

Kerületi munkahelyek aránya

0 - 0,7

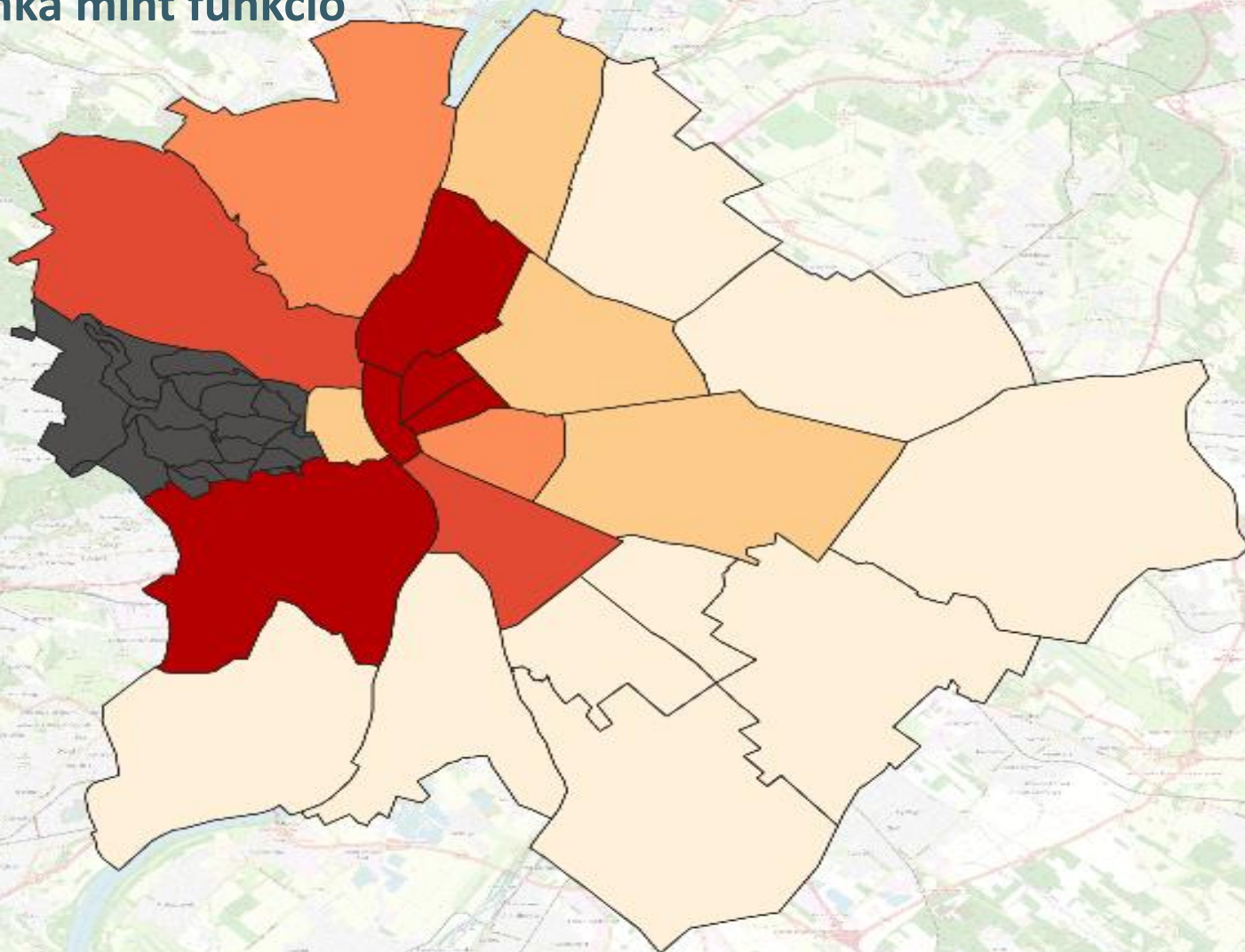
0,7 - 1,4

1,4 - 2,1

2,1 - 2,8

2,8 - 3,5

XII. kerület és városrészek



*Budapesten, kerületen kívüli munkahellyel rendelkezők. Adatok forrása: Lakossági kérdőív*

- A lakossági kérdőív felmérése alapján a megkérdezettek legnagyobb része (35,1%) nem dolgozik (tanuló, nyugdíjas, GYES/GYED stb.)
- 31%-uk Budapesten, a kerületen kívül végzi munkáját - gyakori válasz volt még a kerületben, lakóhelyhez közeli (11,8%) lokáció, és a lakóhelytől távolabbi (11,4%) is
- Néhányan nem kötött munkahellyel rendelkeznek (3,8%), agglomerációs településen dolgoznak (3,2%), vagy kifejezetten otthonról (2,4%), 6 fő pedig távolabbi településen (0,3%).
- A kerületi munkavállalók legfontosabb kerületen kívüli munkahelyi környéke – XI., V., VI., II., IX. kerület nehezen elérhető
- A válaszadók közül 50 fő (3,2%) agglomerációs településen dolgozik, legtöbben (1,2%) Budaörsön.

# A KERÜLET GAZDASÁGA

## Kerület gazdasági szerkezete

- A kerületben magas az egy főre jutó vállalkozások száma. A vállalkozási hajlandóság a városi átlagot meghaladja, a vállalkozások száma azonban enyhén csökken. Dominánsak a kisvállalkozások, a kerületben jellemző vállalkozások profilja leginkább a szakmai tudományos, műszaki tevékenységek terén sűrűsödik.
- A kerület kiemelkedő gazdasági szektora az egészségügy, mind az állami („TB finanszírozott”) mind a magánegészségügy terén pl. Szent János Kórház, Szív- és Érsebészeti Klinika, Budai Egészségközpont/Országos Gerincgyógyászati Központ stb.). A kerületben a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) a térségében kreatív, innovációs központként működve a közeljövőben potenciálisan jelentős szerepet tölthet be. A kerület hatalmas és vonzó zöld területekkel rendelkezik, amely jelentős vendégforgalmat vonz, elsősorban a Normafa és Jánoshegy környékére.
- A kerületben nem jellemző az ipari létesítmény, ipari vállalkozás. Számos multinacionális cég jelen van azonban a Hegyvidéken (pl. Beiersdorf, Pfizer stb.).

## Intézményi, szolgáltatási ellátottság

- A kerület kereskedelmi szempontból magas szolgáltatássűrűséggel rendelkező környékei a Krisztinaváros, a Németvölgy és Orbánhegy városrészei. Nagyobb bevásárlások kiemelt színterei a bevásárlóközpontok (MOM Park, Mammut, Allee), illetve a Budaörs környéki bevásárlási színterek.
- Találkozási helyszíneként a legfontosabb a kerület lakói számára a MOM Park, a Mammut és a Budagyöngye. A kerület lakói az éttermek tekintetében a szélesebb választék, illetve a gyors kiszolgálású menüt kínáló, továbbá az utcán fogyasztást, az elvitelt lehetővé tevő helyeket kevesellték. A kutatás során választ adók az óvodai, iskolai ellátottsággal meg vannak elégedve. Az egészségügyi ellátás magas szinten fejlett, számos köz- és magántulajdonú intézménnyel.



# A KERÜLET TÉRSTRUKTÚRÁJA

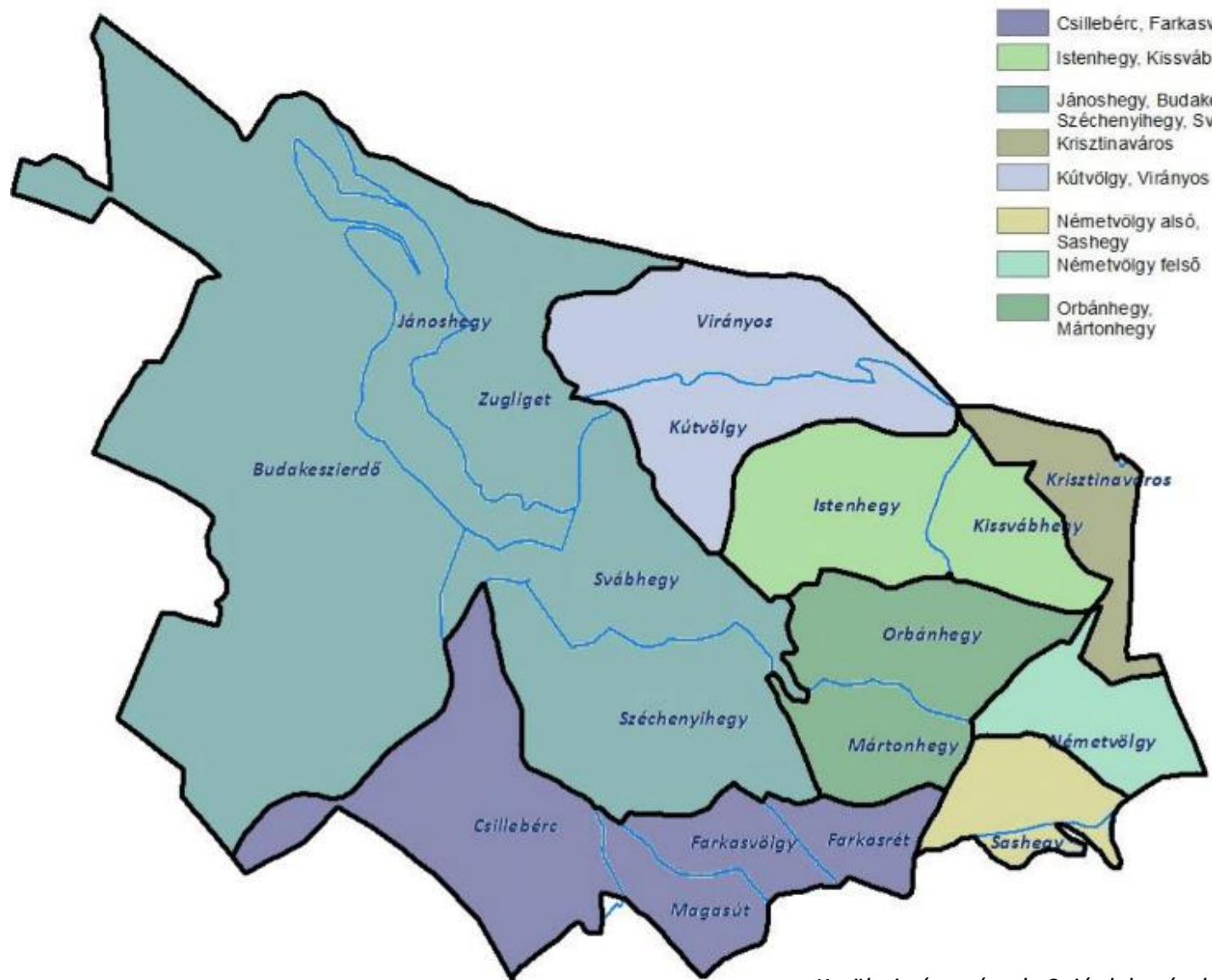
1.

## Kerületrészek összevonása

- A kerület városrészei a kérdőíves felmérés adta keretek miatt 8 zónára kerültek összevonásra.
- Az összevonás során a legnagyobb mértékben hasonló beépítettségű, lakossági összetételű és térben összefüggő egységek kerültek kialakításra.
- A sashegyi városrész kicsinyége miatt a Németvölgy alsó városrésszel került egyesítésre, azzal való fizikai összeköttetés miatt.
- *Természetesen az így létrejövő téregységek meglehetősen heterogének és jóval meghaladják az emberek által lakóhelyi egységként értelmezett 2-3 ezer fős lakosú környék méretét, azonban a kutatás áttekinthetősége és értelmezhetősége miatt ilyen felbontással nem lehet az egész kerületet összefoglalóan elemezni.*

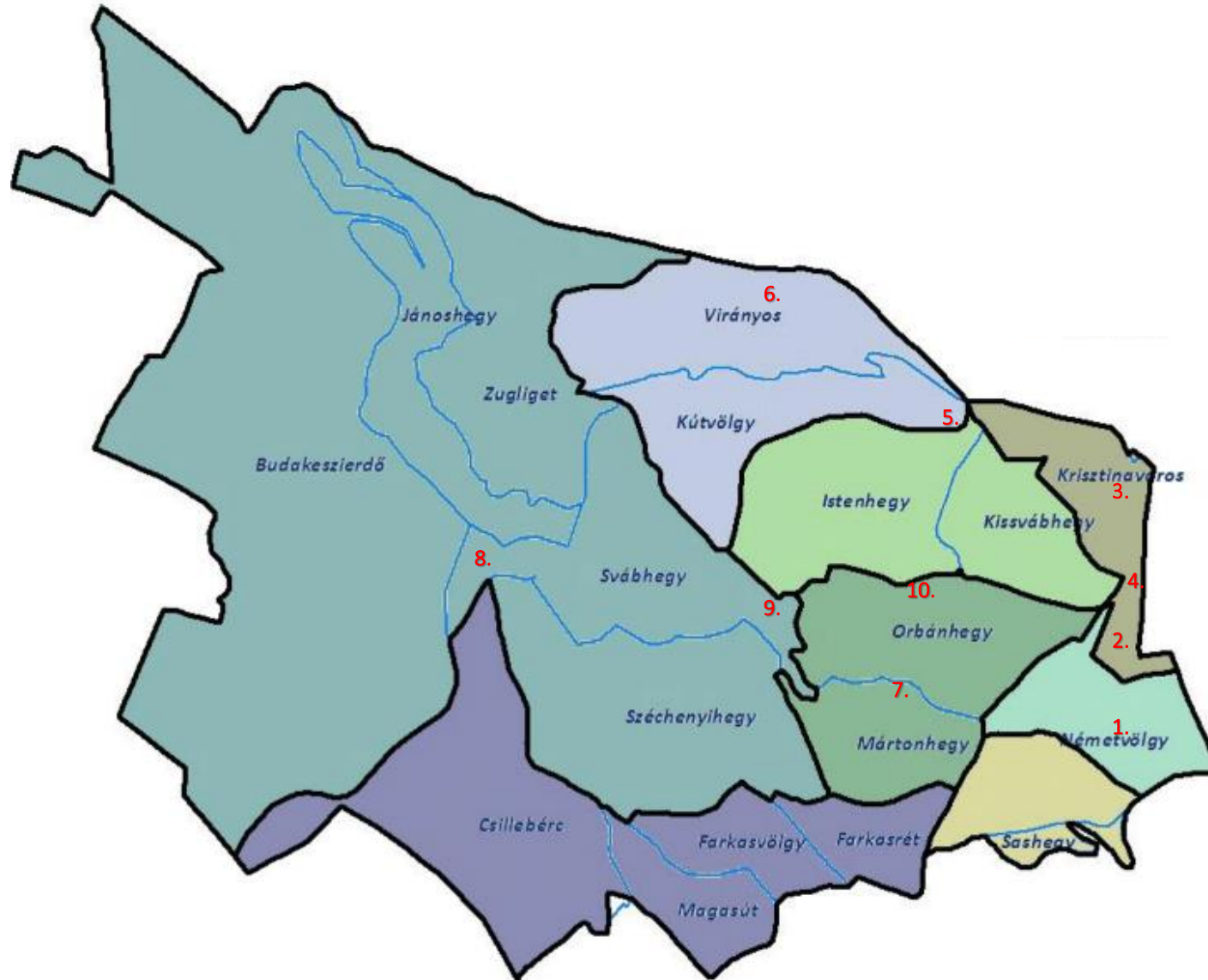
## Kerületrészek

Jánoshegy, Budakeszierdő, Zugliget, Széchenyihegy, Svábhegy	Nagy zöldfelületi arányú, sok villa, sorház, társasház. Szolgáltatások szempontjából a lakosság csak egy része elégedett.
Csillebérc, Farkasvölgy, Farkasrét, Magasút	Családi házas rész, magas zöldfelületi arány, Lakosság hiányolja a szabadidő eltöltési lehetőségeket és a megfelelő intézményi ellátottságot.
Kútvölgy, Virányos	Társasház, családi házas, villás zöld övezet. Legnagyobb problémát a parkolási lehetőség hiánya jelenti.
Istenhegy, Kissvábhegy	Kis-, kertvárosias karakter. Legnagyobb hiányosság az élelmiszerboltok és a sportlétesítmények elérhetősége.
Orbánhegy, Mártonhegy	Az itt élő lakosság általánosságban elégedett az életminőséggel és környezetével.
Krisztinaváros	Zöldterület aránya növelhető, lakosság a lakókörnyezet rendezettségén, közterek állapotán kívül viszonylag elégedett lakóhelyével.
Németvölgy felső	Zöldfelületi arány növelhető, legnagyobb problémát a zajszennyezés okozza.
Németvölgy alsó, Sashegy	Kisvárosias városrész, esetleges probléma a zajszennyezés és köztisztaság.



# A KERÜLET TÉRSTRUKTÚRÁJA – ALKÖZPONTOK\*

Több lépcsős kutatás során szűkült le több mint húsz potenciálisan vizsgálendő alközpontból a szám tízre, mint a legfontosabbakra.



Kerületi alközpontok. Saját lehatárolás

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Mom Park és környéke                        | Legjobb értékelést kapott, legnépszerűbb alközpont a fiatalok és idősek körében is.                             |
| 2.  | Böszörményi út–Városháza tér–Királyhágó tér | Funkcionálisan diverz, ám északi és déli része forgalmi problémákkal küzd.                                      |
| 3.  | Városmajor, Maros utca környéke             | Biztonság, rendezettség és zaj tekintetében az egyik legnegatívabbra értékelt környék, de sok potenciállal bír. |
| 4.  | Déli pályaudvar és környéke                 | Funkcionalitás és közbiztonság hiánya, a pályaudvar főfunkció megszüntetése megoldás jelenthetne.               |
| 5.  | János kórház bejáratának környéke           | Környéket a nyugodtság és a kórház nyomasztó állapotának a kettőssége jellemzi.                                 |
| 6.  | Virányos, MOME környéke                     | Élettel teli környék, találkozási helyek nélkül.  |
| 7.  | Fodor utca                                  | Fő erőssége a piac;a játszótér, kutya-futtató, gyalogos közlekedés nehézkes.                                    |
| 8.  | Normafa CBA környéke                        | Szép környék, rendezetlen szemetes utcák.   |
| 9.  | Diana utca- Szépkilátás út környéke         | Rendezett alközpont nem megfelelő közlekedéssel.  |
| 10. | Szent Orbán tér                             | Forgalmi csomópontként funkcionáló tér.   |

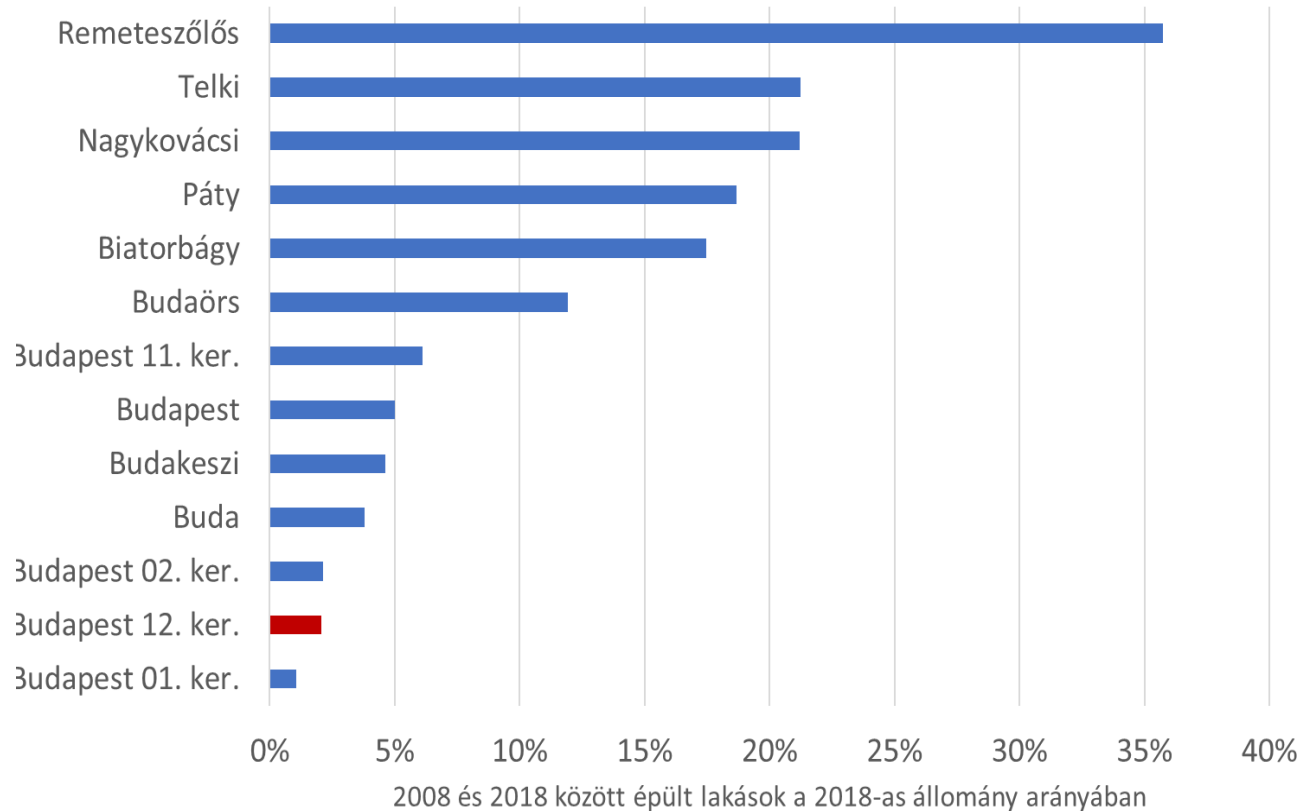
\* alközpont: kerületen belül található meghatározó területi helyszín

# INGATLANPIACI FOLYAMATOK

1.

## Városrészek ingatlanpiaci jellemzése, kínálata és bérleti piac városrészenként és lakásállomány megújulása

A lakásállomány megújulása 2008-2018 között



10 év alatt kevesebb, mint 700 új lakás, budapesti új lakás arányának mindössze 1,51%-a.

Szomszédos kerületekhez és településekhez viszonyítva arányaiban kevesebb új lakás épült az elmúlt 10 évben.

Nagyobb alapterületű (120 nm) lakások jellemzőek Budapesthez (80 nm) képest.

A Hegyvidéken átlagon aluli az ingatlanok forgási sebessége, tulajdonosok megvárják a piac erősödését.

## Városrészek ingatlanpiaci jellemzése, kínálata és bérleti piac városrészenként és lakásállomány megújulása

		házak, lakások aránya	fajlagos árszint (ezerFt/m <sup>2</sup> )	árszint (M Ft)	bérleti díjak (Ft/m <sup>2</sup> )	hirdetés (db, újak nélkül)	Ingatlanpiaci kínálat
Csillebérc, Farkasvölgy, Farkasrét, Magasút	ház	72%		90 - 1000+	4 348	97	Kevés lakás, sok ház, villa medencével nagy telekkel.
	lakás	28%	700 - 1000	50 - 300	3 824	25	
Jánoshegy, Budakeszierdő, Zugliget, Széchenyihegy, Svábhegy	ház	32%		150 - 2000+	3 484	107	Jánoshegy és Budakeszierdő területén nincsen, többi városrészen lakások, házak, villák nagy alapterülettel.
	lakás	68%	700 - 1800	50 - 300	3 858	83	
Istenhegy, Kissvábhegy	ház	19%		100 - 1000+	3 409	34	Társasházi lakások, házak, villák, felújítandó nagy alapterületű ingatlanok.
	lakás	81%	700 - 1500	40 - 200	3 820	150	
Orbánhegy, Mártonhegy	ház	17%		100 - 800+	4 868	29	Régi téglalakások, villaépületek, azokban található nagyobb lakások, családi házak, házrészek.
	lakás	83%	800 - 1500	40 - 200+	4 285	149	
Krisztinaváros	ház	1%				5	Kisebb, nagyobb régi és felújított lakások, villák.
	lakás	99%	600 - 1400	20 - 200+	3 298	504	
Kútvölgy, Virányos	ház	26%		100 - 450	3 571	44	Kisebb, felújítandó lakások, kis alapterületű rossz állapotú házak, villák
	lakás	74%	800 - 1400	40 - 300+	4 433	141	
Németvölgy felső	ház	2%					Kisebb, új és újszerű lakások nagy telekkel, panorámával, kuriózumnak számító luxus villák
	lakás	98%	700 - 900+	25 - 100+			
Németvölgy alsó, Sashegy*	ház	22%		150 - 500+		35	
	lakás	78%					

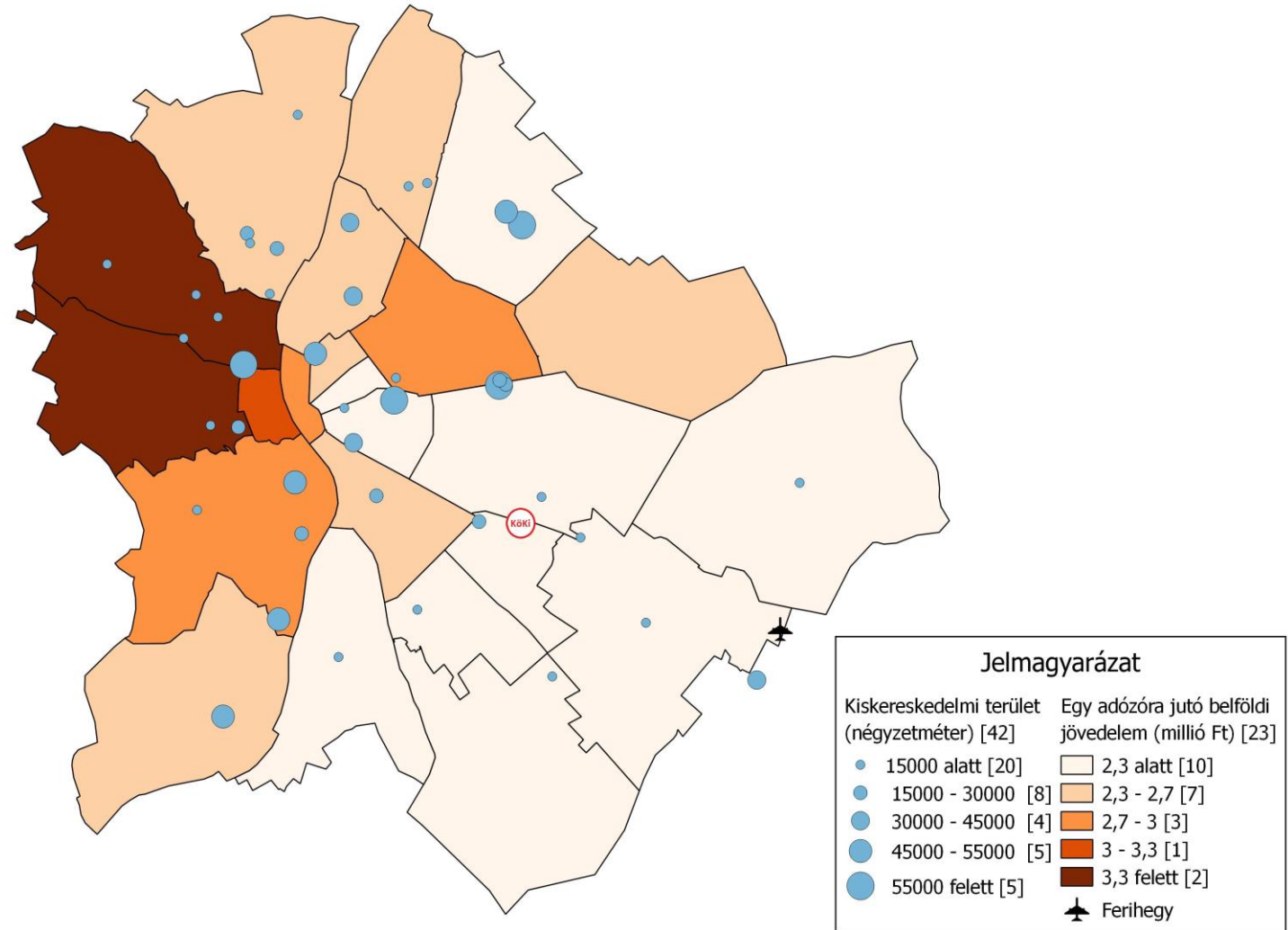
\*A lakásárszintek Németvölgyben és Sashegyen együtt a házak esetében

## Külföldi városok hasonló adottságú területei, Hegyvidék kiskereskedelmi ingatlanpiaca

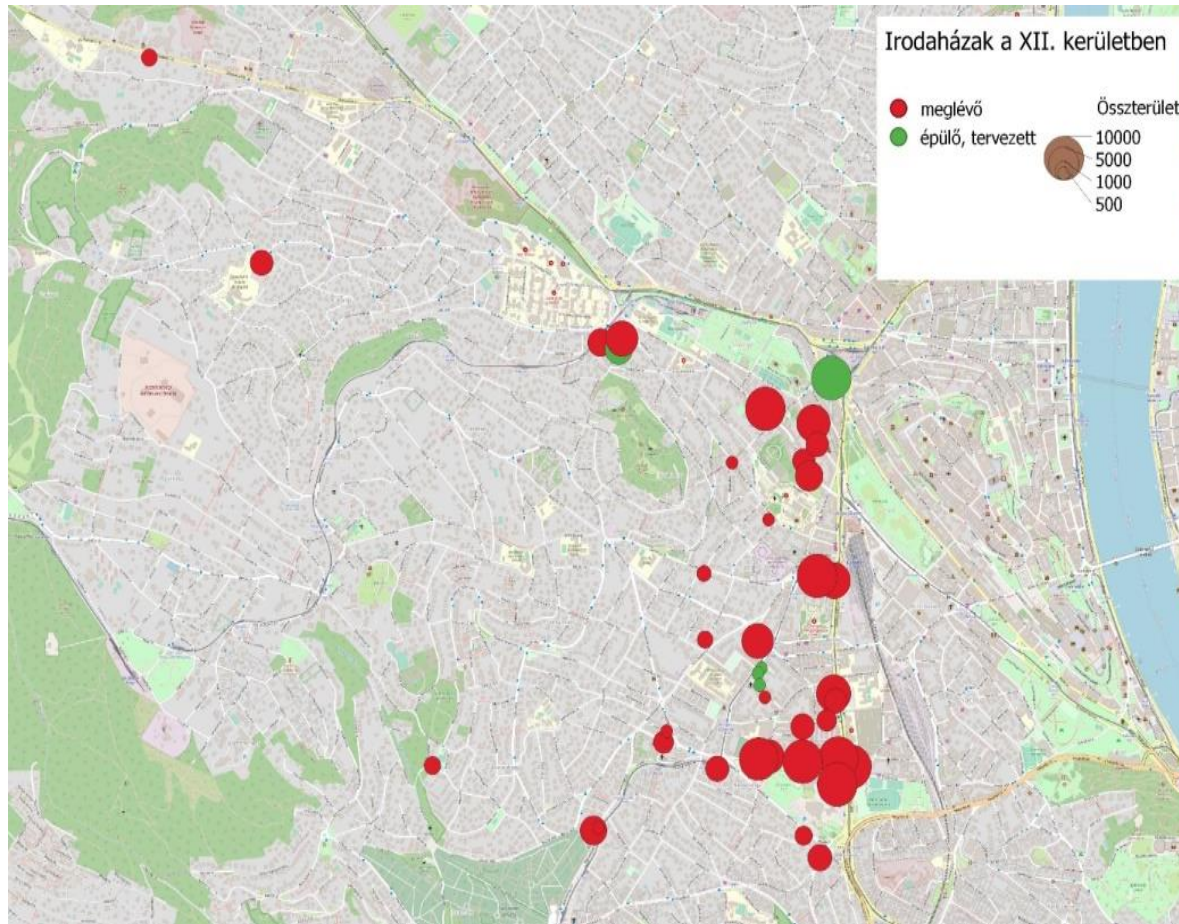
Város	Fajlagos árszint (Euro/m <sup>2</sup> )	Kerület	Fajlagos árszint (Euro/m <sup>2</sup> )
Prága	3395	6. kerület	3650
Barcelona	4690	4. kerület	6-8000
Bécs	4868	13.-18. kerület	5000-
Varsó	2115	Belváros	2600
Budapest	1484	12. kerület	1854

Táblázat forrása: *Ingatlanpiaci folyamatok. Kutatási Zárótanulmány*

- kiskereskedelmi ingatlanpiaca nem kiemelkedő budapesti viszonylatban.
- nagy volumenű kiskereskedelmi fejlesztés nem várható.
- A meglévő bevásárlóközpont kiszolgálja a környékbeli vásárlási és találkozási igényeket.



## Hegyvidék irodakereskedelmi ingatlanpiaca



A XII. kerületben egyedül a MOM környéke, a BAH-csomópont tekinthető irodapiaci klaszternek magas presztízsű foglalkoztatókkal.

A bérleti díj és üresedési mutatók megfelelnek a magas presztízsű irodapiaci budapesti mutatóknak.

XII. kerületben jelenlegi adottságok mellett irodapiac erősödés nem várható.

## Jellemző folyamatok

Belső csomópontok kisebb részben új építésekkel, nagyobb részben meglévő kiépítettség átalakításával, új funkciók, tevékenységek és szolgáltatások megjelenésével lassú ütemben jönnek létre a kerületben.

## MOM Park és Böszörményi út

- Legjelentősebb működő alközpont, jó összeköttetése van a Széll Kálmán és a Möricz Zsigmond téri alközpontokkal autóval és tömegközlekedéssel is, a Belvárossal már csak gyengébb kapcsolata van; míg az Alsó-Krisztinavárossal a Déli pályaudvar üzemi területei elválasztó hatása miatt nincsen érdemi összeköttetése. A környék kialakítását tekintve beállt, jelentősebb építkezések a néhány meglévő üres telkeken zajlanak: Böszörményi út és környékén jelenleg is folynak jelentősebb, de a környék jellegét nem átalakító lakáscélú építkezések.
- A környéken található irodaházak jelenleg még nem képeznek önálló irodapiaci kategóriát, jelentős igény mutatkozik jó elhelyezkedése miatt a további fejlesztésekre (átépítés, felülépítés). A lezajló fejlesztések elsősorban az Alkotás utcán tágíthatja ki a kínálatot, ami a lakókat legkevésbé zavaró helyen valósítana meg irodaház-beruházásokat és elkerülhetővé teszi a lakókat zavaró, ritkábban beépített környékek „elrözsadombosodását”. Az irodaházak dolgozói munkaidőben keresletet biztosítanak a környék szolgáltatásaira.
- Kiskereskedelmi, vendéglátási és egyéb lakossági szolgáltatások nagy számban jelen vannak a környéken, azonban a MOM Park kivételével ezen szolgáltatások kínálata egyre kevésbé tükrözi a környék átalakuló jellegét - aktív üzletmenedzsmenttel a szolgáltatási, kereskedelmi kínálat fejlesztése és széles lakossági körök igényeinek megfeleltetése, illetve további kulturális kínálat megjelenése lehet a megoldás.
- A Lánchíd közeljövőben induló felújítása és az átrendeződő úthasználat lehetőséget nyújt a Királyhágó tér és környéke közlekedésének átalakítására.
- Parkolás problémák enyhítése: Királyhágó téri lakóházhoz épülő parkoló, Jagelló úti, Böszörményi út 20-22-i és 24-i, az Országos Gerincgyógyászati Központ átalakításához kötődően



Kerületi alközpontok. Forrás: Kutatási részjelentés. Alközpontok, zárt soros beépítésű rész



## Városmajor

- A térség egyik húzó ereje az egészségügy – számos rendelő felújításra került a területen, valamint itt található a Szív- és Érgyógyászati Klinika. A kórházak egészségügyi szolgáltatásaival a kerületi kérdezettek nagy mértékben meg voltak elégedve, azonban a fizikai környezet, elsősorban a Szent János Kórház esetében, állapota nem felel meg az elvárásoknak. A fizikai közelség ellenére az állami szolgáltatók között nem alakult ki együttműködés, klaszteresedés, ami a további fejlődés lépcsője lehetne.
- A környéken, elsősorban a Városmajor utca déli része és a Maros utca környéken jelentős kereskedelmi és szolgáltatási aktivitás van, amelynek fejlesztése további lökést adhatna a térségnek. Ennek előfeltétele a közterületek minőségének fejlesztése, a gyalogos forgalom lehetőségeinek javítása, illetve az utcán parkoló autók számának csökkentése.

## MOME és Zugliget

- A MOME frissen elkészült kampusza, a környező középfokú oktatási és kulturális intézményekkel jelentős kreatív és innovációs tevékenységnek ad helyet és további fejlődésével hub szerepe fontos tényező lehet a magyarországi kreatívipar fejlődésében.

## Normafa

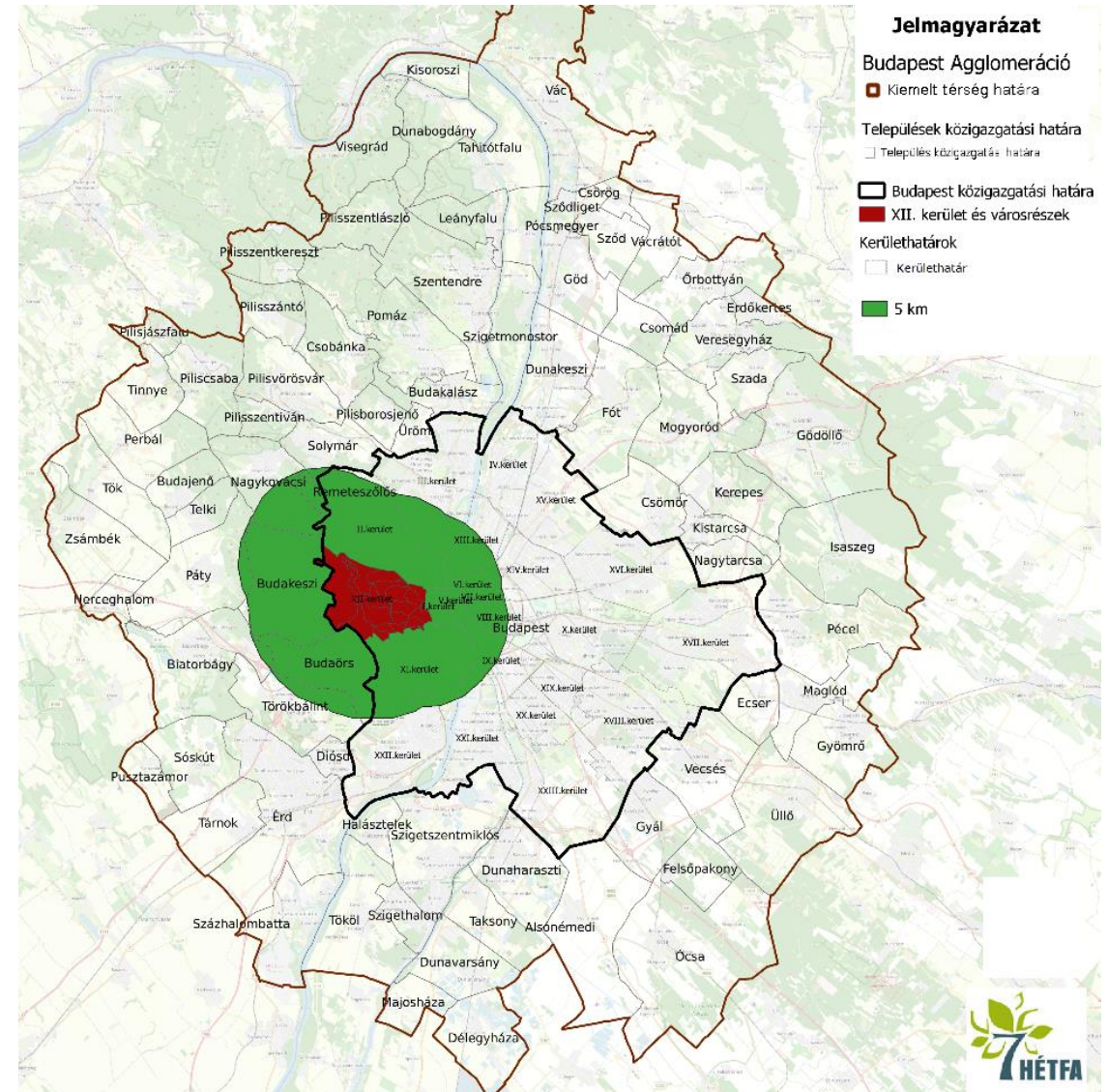
- Közkedveltsége miatt a túlhasználat jeleit mutatja bizonyos időpontokban és helyszíneken. A jelenleg folyó és hamarosan befejeződő, továbbá a Fogaskerekű útvonalának meghosszabbításával járó tervezett későbbi fejlesztések Normafa és tágabb környéke érdemi javulására mutatnak, azonban szükséges lenne a terhek mérséklése más zöldfelületi helyszínek vonzóvá és jól megközelíthetővé tételével. Elengedhetetlen a közösségi közlekedés (Fogaskerekű, elektromos buszok, Libegő négyüléssé tétele) fejlesztése, annak érdekében, hogy az autósforgalom ne fokozódjon tovább a természetvédelmi területen.

## Déli pályaudvar

- A pályaudvar helyszíne szigorúan véve nem tartozik a kerülethez, de hatásait tekintve döntő szerepet játszik az Alkotás utca környéke társadalmi és gazdasági jellemzőire és fejlődésére.
- A környék szolgáltatásai minősége, házállományának állapota negatív, üzemi területei mesterséges falként elválasztják a kerületet a hasonló jellegű Krisztinaváros I. kerületi részétől és a Naphegytől. Jelentős beruházásokat igényel, főképpen közlekedés terén. A BAH csomópont közelébe tervezett vasúti megálló (vagy távlatilag az M2 déli irányú meghosszabbítása) a térség fejlesztésének feltétele.
- Déli pályaudvar megszüntetésével járó Kelenföld-Nyugati közötti tervezett vasúti alagút megvalósítása meghatározó szerepet játszhat a kerület egészére, összeköttetést biztosítva a szétválasztott térségek között, ezáltal csökkentve a jelenlegi átjáró (Márvány utcai híd) környéke terhelését.
- Nagyobb kiskereskedelmi beruházás építése nem valószínűsíthető, de a túl sűrű beépítés negatívan hatna a kerületre. Déli pályaudvar területe fejlesztésének kérdései a kerület számára kulcskérdések.

## Jellemző folyamatok

- A budapesti metropolisz térség fejlődési súlypontja fokozatosan délre helyeződött át, köszönhetően az M0 déli és keleti szakaszai elkészültének, az Eger út és Rákóczi híd megépültének és az ez által könnyen megközelíthetővé váló, beruházásoknak bőséges helyt kínáló korábbi barnamezős területeknek, amelyet tovább erősített az M4-es metróvonal megépülte. A közeljövőben tervezett vasúti fejlesztések, a budai rakparti villamos déli meghosszabbítása, a Galvani híd és az ezzel járó beruházások elkészülte várhatóan tovább erősíti ezt a tendenciát.
- A budai fonódó villamoshálózat könnyen elérhetővé tette az északi budai részeket is, benne Óbuda központjait, elsősorban a Kolosy teret, továbbá a Bécsi út menti bevásárlóközpontokat, utóbbinál jelenleg is az autós megközelítés dominál, így e térséget a kerület lakosai számára a Széll Kálmán tér környékének nehézkes átjárhatósága továbbra is távolivá, a budaörsi és környékén található bevásárlási helyszíneknél jóval kevésbé attraktívvá teszi.
- A Váci úti irodafolyosó elsősorban munkahelyként jön számításba, de a kérdőívben kérdezettek csupán 3,3%-a jár oda, sokkal kevesebben, mint a környező kerületekbe és a pesti belvárosba. Tömegközlekedéssel jól megközelíthető, de autós megközelítése a Széll Kálmán tér nehézkes átjárhatósága miatt rossz.
- Az agglomerációs övezet jelenleg aránylag fejletlen és stagnáló körzete a Solymár – Üröm – Pomáz térség, amely megközelíthetősége mind tömegközlekedéssel, mind gépjárművel nehézkes, így a kerületet befolyásoló csomópontként további jelentős beruházások elkészületéig, és az általuk potenciálisan kiváltott gazdasági fejlődés megjelenéséig nem számolhatunk vele.



A XII. kerület 0-5 km-es körzetében elhelyezkedő települések. Adatok forrása: TeIR



## Budai Vár és Krisztina tér

- Hauszmann program és a minisztériumi fejlesztések következtében átalakuló funkciók
- Krisztina tér természetes módon csatlakozhatna a Bösörményi út – MOM Park fejlődő környékéhez, amennyiben a Déli pályaudvar sínei átjárhatóvá válnának

## Széll Kálmán tér és Móricz Zsigmond körtér

- Autós- és tömegközlekedési csomópont

## BudaPart és környéke

- Északnyugatról délkelet irányában, M1/M7 – Budaörsi út/Bocskai út – Ferencváros irányában menő, jelentős beruházások pl. BudaPart és környéke gyenge tömegközlekedési kapcsolat a XII. kerülettel

## Kelenföld

- M4 kiépítése tette e környéket Buda egyik dinamikusan fejlődő térségévé
- További beruházások pl. vasúti fejlesztések (RER/S-Bahn jellegű működés), őrmezei távolsági buszvégállomás, Budapest ONE irodaház, Etele plaza. Későbbre tervezett beruházások pl. Kelenföld-Nyugati pályaudvar alagút, az M4 nyugati meghosszabbítása, esetleges budai szuperkórház
- Jelentős alulhasznosított, részben barnamezős terület (Budaörsi út mente, Karolina út mente, nyugati részek), amely további fejlesztési helyszínt kínálhat
- A XII. kerületből a Budaörsi úton közelíthető meg, amely elsősorban az Alkotás utca felőli elérést biztosítja. A kerület nyugati, hegyvidéki részeiről csak kicsiny kapacitású utakon, vagy jelentős kerülővel érhető el.
- A terület fejlődése elszívhatja a MOM Park – Déli pályaudvar környéke fejlesztési erőit, más oldalról egy jelentős, Kelenföldi pályaudvar – Budaörsi út – Alkotás utca – Széll Kálmán tér fejlődési tengely létrejöttével is számolhatunk középtávon

## Budaörs – Törökbálint – Biatorbágy

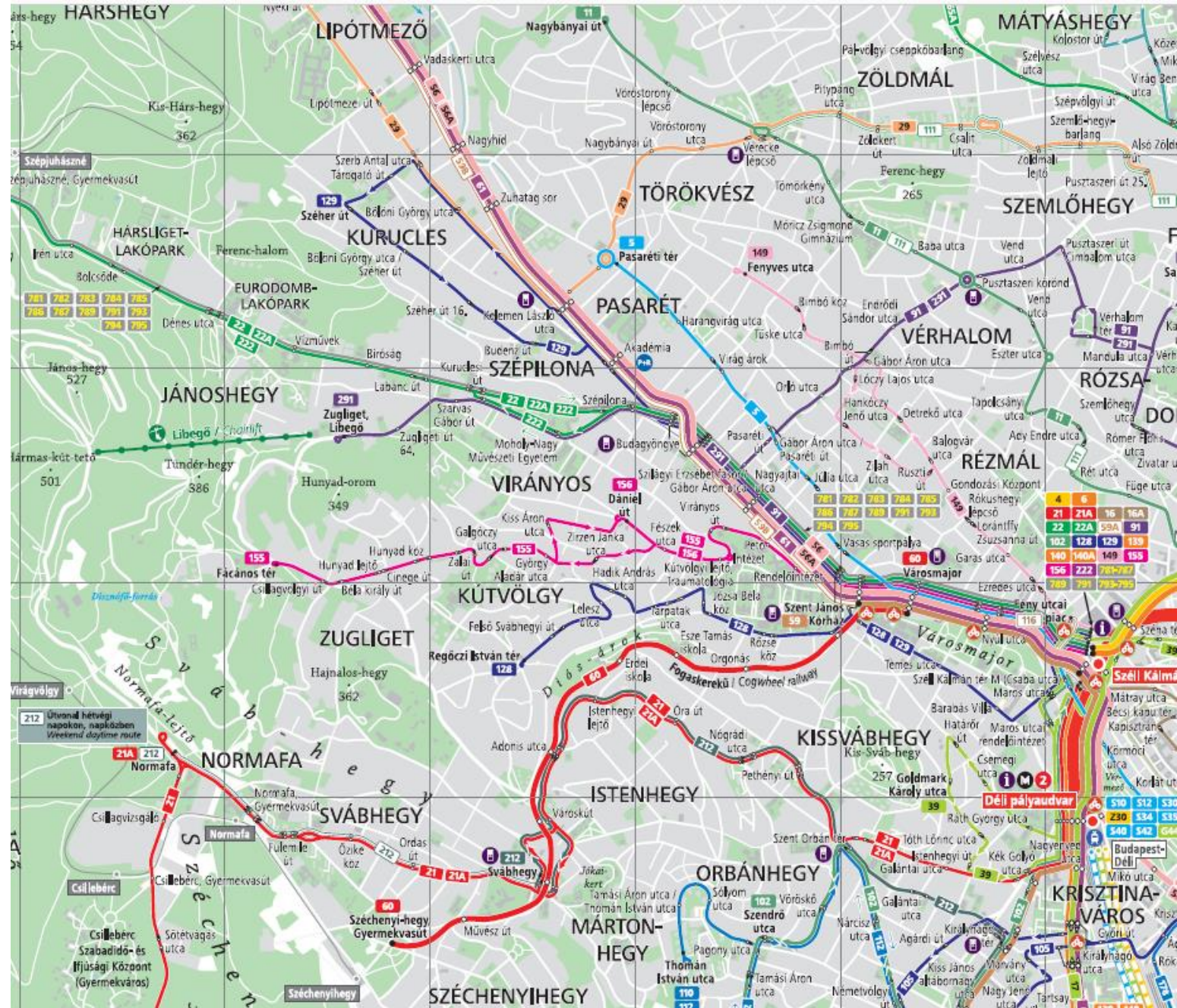
- Jelentős gazdasági, munkahelyi és kereskedelmi alközpont

# KÖZLEKEDÉS

1.

## Főbb jellemzők és megoldandó feladatok

- Változó helyzetűhez való idomulás, nehezen átjárható vonalak, változatos vonalvezetésű utak és sajátos domborzati viszonyok
- Tömegközlekedési hálózat elsősorban az amúgy is túlterhelt Széll Kálmán térre hord rá szűkös és túlszűfolt útvonalakon
- Belváros közvetlen elérése: Lánchíd (csekély kapacitás) és Hegyalja út-Erzsébet híd (forgalmi dugók)
- Lágymányos-BudaPart felé gyenge tömegközlekedési és nehezen járható autós közlekedési kapcsolat
- A lakosságnak a hivatalosan kimutatottnál sokkal nagyobb mértékben van gépjárműve - sűrű beépítésű részek parkolási problémái
- A kerületi munkavállalók legfontosabb kerületen kívüli munkahelyi környéke – XI., V., VI., II., IX. kerület nehezen elérhető

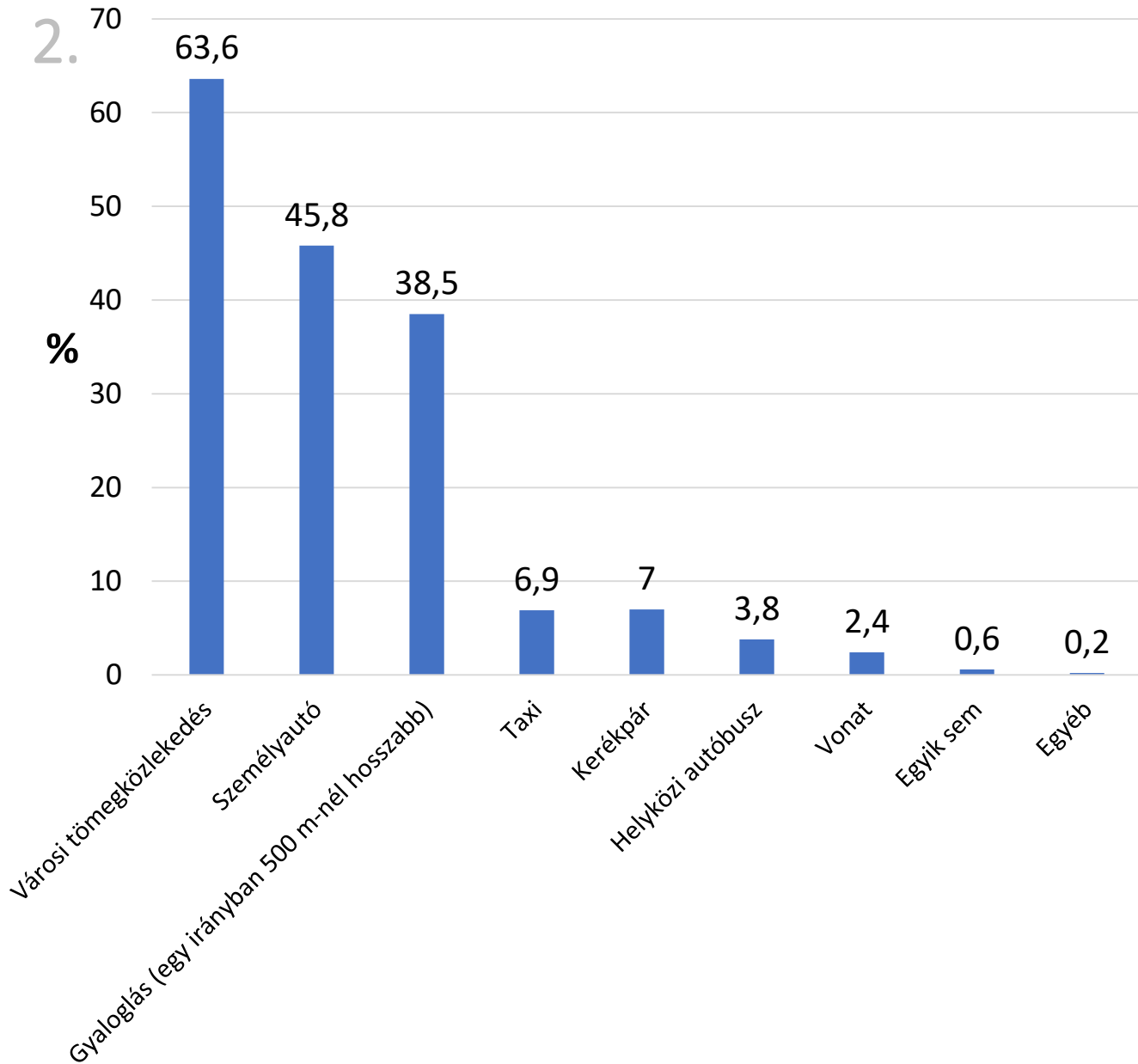


A Hegyvidék közösségi közlekedési hálózata (forrás: <https://bkk.hu/terkep/repuloter-es-belvaros-kozlekedesi-kapcsolata/>)

# KÖZLEKEDÉS

## Közlekedési módok

- Autótulajdonlás nagy aránya nem szükségszerűen vezet napi használathoz
- A lakosság jelentős része a szükségletekhez, adottságokhoz igazodva választja ki közlekedési módját, sokszor keverve ezeket.
- Autós közlekedés: a hegyvidéki területek bizonyos, tömegközlekedéssel rosszul föltárt részein domináns



## Megoldási javaslatok

- Parkolási engedély esetében javasolt elmozdulás: alanyi jogon nyújtás és a lakáshoz tartozó meglévő alternatíva (pl. mélygarázs) esetén ettől elállni
- A jelentős vásárlói rétegeket vonzó utcarészek esetében az engedéllyel rendelkezők számára közelben hozzáférhető alternatíva biztosítása: lakossági engedély felfüggesztésével a vásárlók számára korlátozott idejű megállás
- A tömegközlekedés fejlesztésével, a változó igényekre reagáló útvonalakkal, a megállók gondosabb, szolgáltatási helyszínekre jobban reagáló elhelyezésével csökkenthető a kényszerű autóhasználat

# ÖSSZEFOGLALÁS

- A XII. kerületben kiemelkedően magas az egyetemi végzettség aránya, emellett a kerület a jövedelmet tekintve is a legmagasabbak közé tartozik.
- A várható élettartam magas, férfiaknál 78,7, nőknél 82,1 év - a budapesti átlag férfiaknál 75 év, nőknél 80,2 év.
- A kerületben számos jelentősebb sportközpont található, valamint a Testnevelési Egyetem létesítményei mellett több műfüves labdarúgó pálya, műanyag borítású teniszpálya (télen fedett), sportiroda és kalandpark, illetve a számos zöldterület ad lehetőséget az egészséges életmód gyakorlására, amely kiegészül az Önkormányzat által nyújtott ingyenes szolgáltatásokkal, szűrőprogramokkal és rendezvényekkel.
- A kerületben magas az egy főre jutó vállalkozások száma. A vállalkozási hajlandóság a városi átlagot meghaladja.
- A kerület kiemelkedő gazdasági szektora az egészségügy, mind az állami („TB finanszírozott”) mind a magánegészségügy terén pl. Szent János Kórház, Szív- és Érsébeszeti Klinika, Budai Egészségközpont/Országos Gerincgyógyászati Központ stb.). A kerületben a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) a térségében kreatív, innovációs központként működve a közeljövőben potenciálisan jelentős szerepet tölthet be. A kerület hatalmas és vonzó zöld területekkel rendelkezik, amely jelentős vendégforgalmat vonz, elsősorban a Normafa és Jánoshegy környékére.
- A kerület kereskedelmi szempontból magas szolgáltatássűrűséggel rendelkező környékei a Krisztinaváros, a Németvölgy és Orbánhegy városrészei. Nagyobb bevásárlások kiemelt színterei a bevásárlóközpontok (pl. MOM Park).
- 10 év alatt kevesebb, mint 700 új lakás, budapesti új lakás arányának mindössze 1,51%-a.
- Nagyobb alapterületű (120 nm) lakások jellemzőek Budapesthez (80 nm) képest.
- A lakosság jelentős része a szükségletekhez, adottságokhoz igazodva választja ki közlekedési módját, sokszor keverve ezeket.
- A kutatás eredményei nagy mélységű jellemzését adják a kerület múltjának, jelenének és közeljövőjének, és azonosítják az itt élők véleményét és igényeit, a kerület életét várhatóan meghatározó tendenciákat és a kerületet kívülről vagy belülről érintő valószínű beruházások, fejlesztések számbavehető hatásait.