

lokalizáció -
a telek kiválasztása
(folytatás)

lokalizáció - funkciók

- **használati funkció**
 - megközelíthetőség, távolságok (idő, tér) (tömeg)közlekedés, parkolás, stb.
- **szimbolikus funkció**
 - helyi érték, történeti / városi szövet, műemléki környezet, stb.
- **érvényesülési funkciók**
 - ingatlanpiaci megítélés, idegenforgalom, helyi közösségi élet, politikai támogatottság, stb.

lokalizáció - anyagi eszközök

- **ingatlan**
 - meglévő épület, infrastruktúra (meglévő + fejlesztendő), kapacitások, építési szabályozás, növényi állomány, stb.
- **ingó eszközök**
 - telepítések, szállíthatóság, stb.
- **speciális eszközök**
 - speciális körülmények - környezeti hatások, stb.

lokalizáció - nem anyagi erőforrások

- **emberi erőforrások**
 - szakemberek topográfiája, munka- és életkörülmények
- **szervezeti erőforrások**
 - hasonló szervezetek térbeli elhelyezkedése, (konkurencia), felügyelet, stb.
- **finanszírozás**
 - vételár, előkészítési / bontási költségek, fenntartási költségek, adók, illetékek, helyi kedvezmények

a multik telephely választása

- Elérhetőség - légi, közúti, vasúti vonalak
- Munkaerohelyzet - a munkaeropiac
- Telekommunikáció és egyéb hálózatok
- A hely adottságai
- A telepítés finanszírozási lehetőségei
 - (források és kedvezmények)
- Logisztika és kiszolgáló tevékenységek
- **Életkörülmények**
- Az egyetemek közelsége
- Egyéb

befektetési piacok 2020-ban

1992

1. USA
2. Japán
3. Kínai Népköztársaság
4. Németország
5. Franciaország
6. India
7. Olaszország
8. Nagy-Britannia
9. Oroszország
10. Brazília

• 2020

1. Kínai népköztársaság
2. USA
3. Japán
4. India
5. Indonézia
6. Németország
7. Dél-Korea
8. Thaiföld
9. Franciaország
10. Taiwan

beruházástervezés

haszon

beruházás-tervezés
előadás

“Rövid időn belül meg kellett azonban tanulnunk, hogy **az anyagi szempontok korlátlan érvényesítése** éppenséggel megsemmisíti azokat az anyagi előnyöket, amelyekre törekedett, s hogy **a gazdaságosság hajszolása az életszínvonal rovására megy.**”

(*Allsopp*- Merre tart az építészet?, 11.o.)

érdemes-e?

- **szükség => lehetőség => fejlesztés?**
- **gazdaságosság, haszon, érdek, érték – a fogalmak keveredése**
- **prioritások – „politikai” döntések**
- **példa: Versailles**

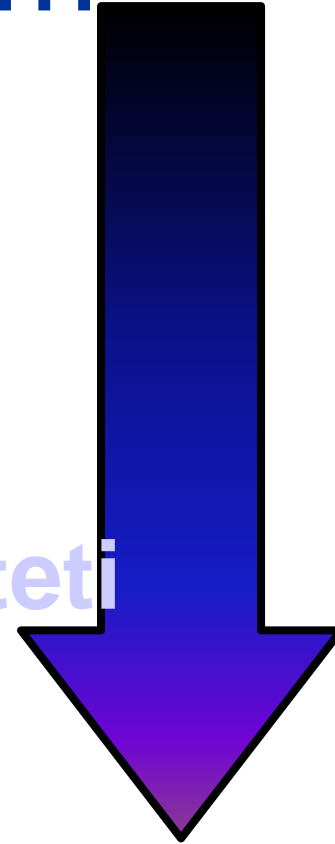
beruházástervezés

Versailles



ez elment építeni....

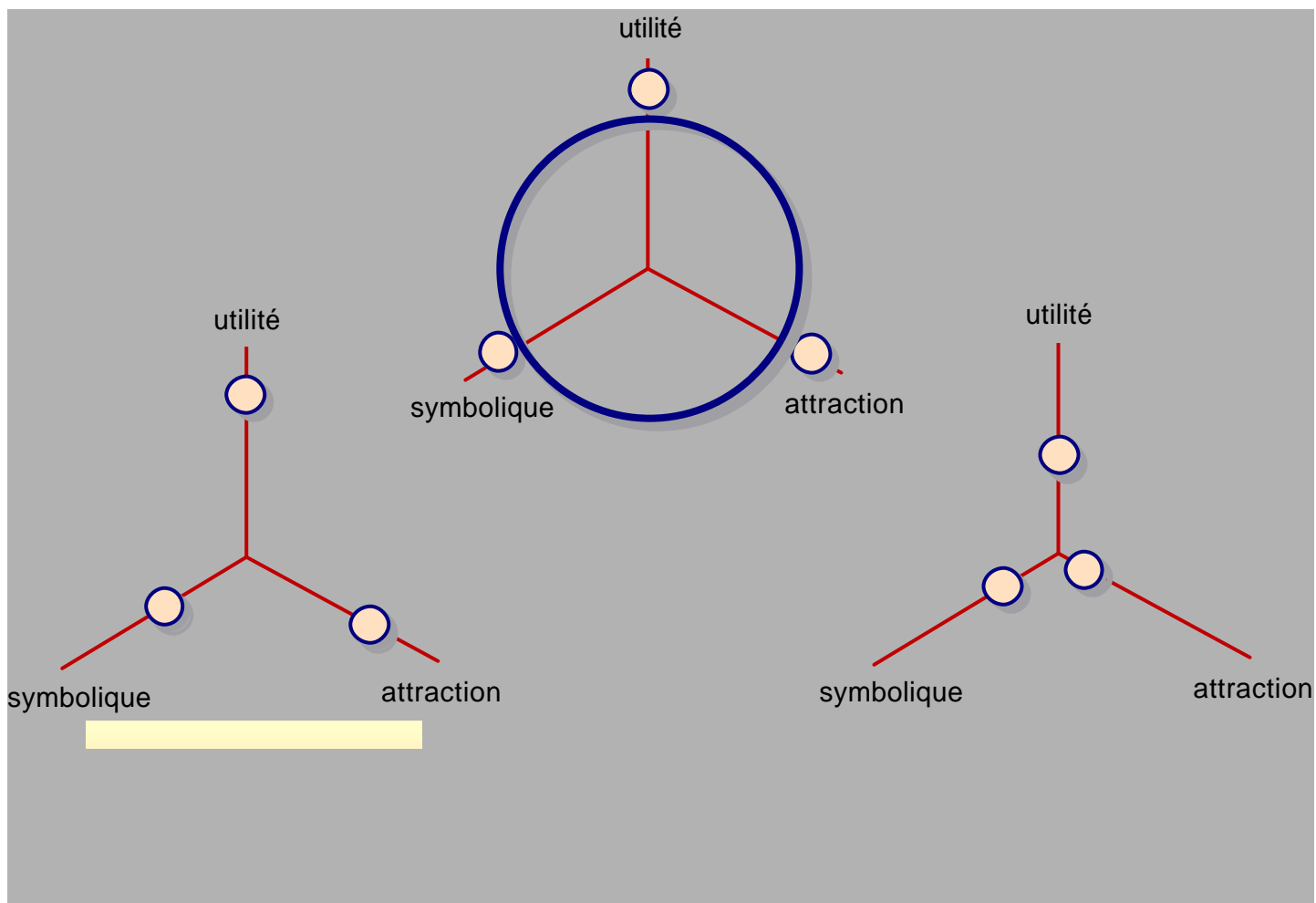
- **1. tudja** (tényleg tudja?)
 - 2. eldönti
 - 3. fizeti
 - 4. megcsinálja és működteti
 - 5. élvezi
-
- **bonyolult érdekviszonyok**



érték és elemzés

- a fejlesztés célja: értéknövelés
- az érték: eredmény / költség
- az értékelemzés kialakulása és hatásai
- a tudományos gondolkodás értéké válása a háborúban:
 - radar
 - konvojok

funkciók és értékek



a projekt dimenziói

- **szintek**
 - stratégia
 - taktika
 - első lépések
- **források**
 - emberi erőforrás
 - idő
 - pénz
- **siker**
 - megfelelés
 - minőség
 - hatékonyság
- **gazdaságosság:**
 - minden szinten
 - sok siker
 - kevés erőforrással

a siker kritériumai

- **megfelelés**
 - korlátok
 - szakmai mf.
 - társadalmi / politikai mf.
- **minőség**
 - szabványok
 - kritériumok
 - beavatkozás
- **hatékonyság**
 - mutatók
 - mérések
 - kommunikáció
- **a siker:**
 - **megfelelés minden szinten**
 - **magas minoséggel**
 - **nagy hatékonysággal**

hatékonyság

- **mutatók**
 - mennyiség és/vagy minőség
 - egy m²-re jutó..., egy fore jutó..., adott összegből létrehozott..., adott területen lévo...
- **mérések**
 - a mutatók meghatározása – van-e értelme
 - a mérések módszertana
 - küszöbértékek – a jószág kritériumai
- **kommunikáció**
 - a világ és annak égi mása...

“...mert hidegvérű és minden oldalú vizsgálat, mely indulatosságon túl van, oly világosságba hozza végre a mai kis haszonnak tán holnapi nagy kárát vagy viszont az ideig-óráiglani elmaradás s veszteségeknél jövődöbeli nagy elömenetelét s nyereségét, hogy a magát s a mait legszeretöbb is fog holnapra gondoskodni s áldozni;...”

*Széchenyi István
válogatott művei I.,
208.o.*

beruházások hatékonysága

- **hatékonyság: egységnyi költségre (időre) jutó eredmény**
- **gazdasági vs. társadalmi hatékonyság**
- **az építés hatékonysága**
 - m² ár (m² jutó funkció...)
- **a működtetés hatékonysága**
 - m²-re jutó üzemköltség (funkció/költség)
- **kulcs: a költségek ismerete**

„Félre azért minden pompás és fényes ajánlással, mely enthusiasmust gerjeszt, s feneke nincs, s azért épp oly sebesen lobban fel, min a szalmatuz, de tovább se tart; s elore inkább a hidegvérü s józan számlálással, mert gazdálkodásban, kereskedésben csak haszon vagy nyereség reménye mozdít.”

*Széchenyi István
válogatott művei I.,
199.o.*

gazdaságossági számítások

- **a számítás menete:**
 - létesítési költségek
 - üzemeltetési költségek
 - finanszírozás
 - eredményszámítás
 - hatékonysági mutatók

példa

egy vidéki város kollégiuma

alapkérdés

**fizessünk-e a
semmiért?**

“...Agyagból formálják az edényt,
de benne üresség rejlik:
az edény ezért használható.
A házon ablakot-ajtót nyitnak,
mert belül üresség rejlik:
a ház ezért használható.
Így hasznos a létező
és hasznot-adó a nemlétező.”

*(Lao-Ce
Tao Te King,
I., 11.vers)*

Rostás Zoltán

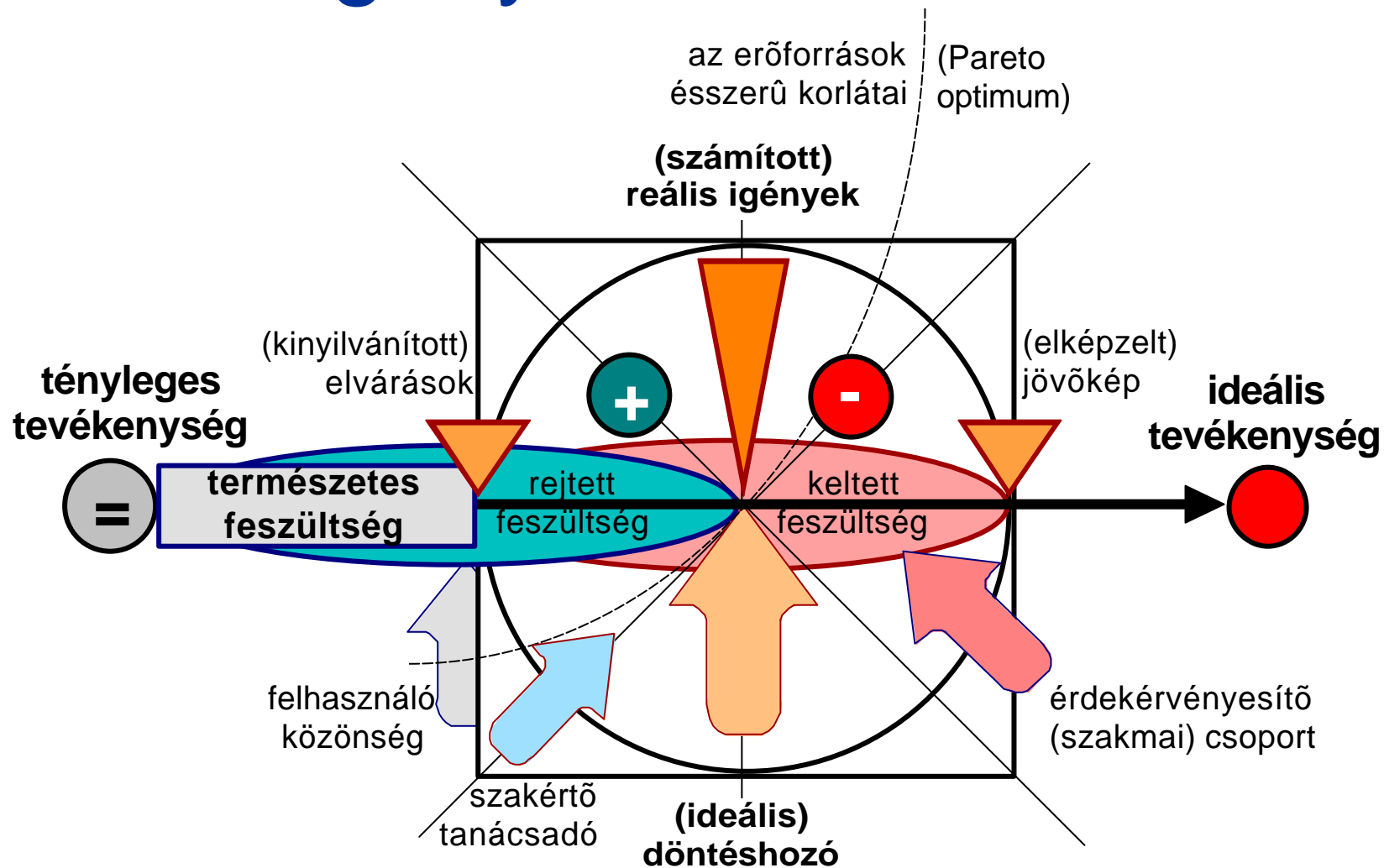
társadalmi hatékonyság

- a cselekvések Pareto-optimuma
- cél: az életminőség javítása
- az igények megértése
 - pl. középület: egészség, biztonság, kényelem
- az igények kielégítése – ki határozza meg a célt és az eszközt? **(politika – szakma-politika – szakma – építészet - felhasználó)**
- az igények kielégítése és egyes csoportok 9nérvényesítése – a média szerepe
- tényleges és gerjesztett igények – a **minőség és mennyiség** összefüggései

társadalmi hatékonyság 2.

- ha valamit sokan szeretnek – az jó?
- ha valamit sokan szeretnének – akkor azt meg kell építeni?
- tényleg szeretnék-e, vagy csak azt mondják?
- ok mondják, vagy róluk mondják, hogy mondják? (médiaközvetítés vs. társadalomkutatás)

igények rendszere



a szakmai siker egyik titka

- “Ne törekedjünk hiába a víznek hegy ellen vitelére, s ne reméljük, hogy a teher felfelé essék; de eszközöljük inkább azt, hogy **nemcsak tiszteletre, de még barátságra, sőt szeretetre méltóak is legyünk**, hogy tapasztalásink, szebb szokásink s öntartásunk társaságunkat kívánatossá, mulatságossá és bájolóvá tegye.”
 - (Széchenyi válogatott művei I., 193.o.)

beruházástervezés

példa:

a Francia Nemzeti Könyvtár
épülete