

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis

A Budapesti Vállalkozásfejlesztési Alapítványnál befejeződött a „Budapesti Térinformatikai Befektetési Adatbázis megvalósíthatósági tanulmánya” címet viselő, az OMFB támogatásával végzett fejlesztőmunka. A kutatás alapvető célkitűzése a hazai befektetési ingatlanok piacának felpozícióját célzó, a potenciális külföldi befektetőket fővárosunkba vonzani tudó, csúcstechnológiájú ingatlankatalógus elkészítési lehetőségeinek, előnyeinek, hátrányainak feltárása, a megvalósíthatóság piaci vizsgálata. A fejlesztőmunka során feltártuk a hazai térinformatikai és ingatlanpiac főbb jellegzetességeit, megismerttünk külföldi nagyvárosok módszereivel, elkészült a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis demo verziója. A demo verziót megismerttük a hazai szakmai közönséggel és néhány fontos nagyváros vezetésével. A munka a megvalósíthatósági tanulmánnyal zárult, amelyben hazai ingatlanforgalmazói hirdetési szokások és a médiák vizsgálata alapján meghatároztuk a piac szegmenseit, rámutattunk a befektetési ingatlanok forgalmazásának jelenlegi szokásaira. Ennek alapján becslést adtunk az egyes ingatlanok szokásos hirdetési költségére, meghatároztuk a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis tarifarendszerét.

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis, mint a befektetési ingatlanok adatait térinformatikai eszközökkel feldolgozó adatüzem, négy különböző stratégiát valósíthat meg, mindegyiket más-más szervezeti formában.

A kezdeti piackutatás az Országos Műszaki Információs Központ és Könyvtár közreműködésével történt. A térinformatikai kezelőfelületű szoftver megfogalmazásában és demo verziójának elkészítésében a Landinfo Kft. vett részt. A projekt vezetője dr. Balog Géza volt, a marketingstratégia megfogalmazása Gyórfi Zsolt, a gazdasági modellezés Fazekas Mária munkája. Cikkünk az új adatbázisra kívánja felhívni a figyelmet.

A térinformatikai piac

A térinformatikai piac árucikkei a digitális térképek, a térinformatikai alapszoftverek és a megrendelésre készített felhasználói rendszerek. A piac elsődleges szereplői az eladók (ezen termékek és szolgáltatások forgalmazói és fejlesztői) és a vevők (közüzemi, közlekedési, szállítmányozási és idegenforgalmi cégek). A piac másodlagos szereplői azon cégek, amelyek nem saját nyereségérdekük alapján, hanem törvényi kötelezettségük miatt foglalkoznak térinformatikával (önkormányzatok, földhivatalok, honvédség), illetve az állami beavatkozás valamely formájában piaci forgalmat keltenek (FM, OMFB, PHARE).

• Az ingatlanpiac adatforrásai

A budapesti ingatlanokat tulajdonosaik szerint állami, önkormányzati, banki és magántulajdonú ingatlanok csoportjaiba sorolhatjuk. Az állami ingatlantulajdont leginkább az ÁPV Rt. tartja nyilván. Az önkormányzati tulajdonúakat – a fővárosban – a kerületi önkormányzatok ingatlanforgalmazási vagy vagyongazdálkodási irodái, ügyosztályai avagy elkülönült gazdasági társaságai forgalmazzák. A bankok a kölcsönt felvevő állami vállalatok megromlott gazdasági helyzete miatt jutottak nagyon jelentős, összességében milliárdos értékű ingatlanvagyonhoz, amelyet az egyes bankok részlegei avagy elkülönített tevékenységű gazdasági társaságai forgalmazzanak. A magántulajdonú lakossági ingatlanok piacán sokkal több forgalmazó van jelen, akik főleg a lakás, üdülő és építési telek ingatlanforgalmazását végzik, és adatbázisukban alig van külföldi befektetőt várhatóan érdeklő ingatlan.

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis megvalósíthatósága nem elsősorban térinformatikai probléma, ezért hangsúlyt kell helyezni a budapesti ingatlanok adatainak elérésében potenciális part-

”
A bankok a kölcsönt felvevő
állami vállalatok
megromlott gazdasági helyzete
miatt jutottak
nagyon jelentős, összességében
milliárdos értékű
ingatlanvagyonhoz, amelyet az
egyes bankok részlegei
avagy elkülönített tevékenységű
gazdasági társaságai
forgalmazzanak.
”

nerekre is. A feladatkör hármas tagozódású: egyrészt tudni kell, hogy mely befektetési célra alkalmasnak tekinthető ingatlanokat kínálják vagy kínálhatják fel eladásra, másrészt az adott ingatlan részletesebb műszaki felmérésének, értékbecslésének dokumentációja létezik-e már és hozzáférhető-e, illetve milyen szinten mennyiért áll rendelkezésre. Harmadrészt pedig, a kiválasztott, részletesen feldolgozandó adatrendszerű ingatlanok milyen a részletes rendezési tervben meghatározott potenciális fejlesztési lehetősége.

• *Az ingatlanpiac adatfelhasználói*

Egy külföldi befektető részére csak teljesen szabad és gyorsan döntésképes kézből lévő ingatlan adható el, például egy vállalkozó vagy kft. tulajdonában lévő avagy egy banki eljárás során felszámolás alatt álló cég tulajdonában lévő ingatlan. Az ingatlanok (és főleg a fővárosi ingatlanok) közül telekkönyvileg csak az tekinthető valószínűleg rendezettnek, amelyet a közelmúltban rendeztek, azaz nemrég eladták/megvették.

A jelenlegi magyarországi gyakorlat szerint az ingatlanokról még az alapadatok („hol, mekkorát, mennyiért”) is nehezen szerezhetőek be. Ennek okai:

- az ingatlan-nyilvántartás általános gépesítettégi színvonala alacsony,
- részletezett adatokhoz hozzájutni csak tapasztalati, egyedi felmérés alapján lehet,
- hiányzik egy egységes piaci információs rendszer, sőt ma már (pl. az értékelésnél) azok a részben már elavult információk sem állnak rendelkezésre, amelyeket eddig helyel-közzel az illetékhivataltól be lehetett szerezni,
- mindemellett tény, hogy a külföldi vevők általában a „hol, mit, mennyiért” kérdésre akarnak választ kapni, a többi paramétert saját szakértőikkel ellenőrzik le.

A hazai ingatlanforgalmazás viszonyai nem vizsgálhatók a közhiteles nyilvántartást végző földhivatalok szolgáltatásainak minőségétől (teljeskörűségétől, naprakészségétől és pontosságától) függetlenül, ezért a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis is csak azon és olyan adatokkal tud dolgozni, amelyek már léteznek és olyanok amilyenek.

Külföldi tanulmányutak tapasztalatai

• *Birmingham: GIS 96 konferencia és önkormányzati konzultáció*

A birminghami National Exhibition Centre-ben 1996. szeptember 24. és 26. között megrendezett GIS 96 Konferencián és Kiállításon vettünk részt. Meghallgattunk öt előadást, a kiállításon megtekintettük három szoftver személyre szabott bemutatóját, és megbeszélést folytattunk térinformatikai tanácsadó cégekkel. Nyolc város önkormányzatának városmenedzselési vagy ingatlan-nyilvántartási szoftveréről gyűjtöttünk be ismertetőket.

A Budapest és Birmingham közötti együttműködés keretében konzultációra fogadott a Birminghami Városháza vállalkozásfejlesztési részlegének és a nemzetközi kapcsolatok részlegének vezetője, valamint a Birminghami Kereskedelmi és Iparkamara Business Link osztályának vezetője is. Alapvonalában megis-



Egy külföldi befektető részére csak teljesen szabad és gyorsan döntésképes kézből lévő ingatlan adható el. Az ingatlanok közül telekkönyvileg csak az tekinthető valószínűleg rendezettnek, amelyet a közelmúltban rendeztek, azaz nemrég eladták/megvették.



mertük a térinformatikai és városmenedzselési témakörhöz kapcsolódó, a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis szempontjából kiemelt érdekességű, a területrehabilitációt és a vállalkozásfejlesztést egyaránt szolgáló ipari parkok, inkubátorházak létrehozásának és menedzselésének helyi módszereit.

• *Brüsszel: tartományi térinformatika és ipari parkok*

Brüsszeli utunk szervezője a GOM-Brabant volt, a flamand régió egyik helyi vállalkozásfejlesztési központja. A helyi önkormányzat és a flamand kormány által alapított GOM-ok minden megyében megtalálhatók. A kormány alapította a GIS Information Centre nevű térinformatikai központot, amelynek fő feladata az önkormányzati és a kormányzati szférából, valamint az állami alapítású helyi vállalkozásfejlesztési ügynökségektől digitális adatbázisok és térinformatikai alkalmazások gyűjtése, illetve számukra a kapcsolódó információk szolgáltatása.

Meglátogattuk a GOM-ok helyi hálózatának több intézetét is, értékes megbeszéléseket folytattunk a vállalkozói promóciós technikákról, a helyi vállalkozásfejlesztési központok és az önkormányzatok közötti együttműködésről, különös tekintettel a vállalkozási tevékenység ingatlanforgalmazási adatigényeire és a városfejlesztés térinformatikai támogatására.

A TIV innováció transzfer központot részben a GOM-ok hálózata támogatja (azaz költségvetési forráshoz jutnak), részben pedig közvetlenül a kormánnyal kötött szerződés fedezi költségeiket. Feladtuk a kis- és közepes vállalkozások technológiai jellegű támogatása, konkrét technikai problémák versenyképes megoldása. Nem foglalkoznak feltalálók menedzselésével, nem adnak ingyenes támogatást senkinek. Jól szervezett műszaki (technológiai) adatbázisukba cégek termékismertetőiből és kutatási riportjai-

ból szakterületük specialistái válogatják az innovatív megoldások híreit. Szolgáltatásaikat eseti megbízás-ként avagy témafigyeléses havi riportként nyújtják megrendelőiknek.

• *München: térinformatika az önkormányzati ingatlanfejlesztésben*

A tanulmányút jellegzetessége a várospromóciós technikák megismerése és az ingatlanfejlesztési üzemszervezés részletes tanulmányozása volt.

A fejlesztési beruházások előkészítésének németországi értelmezése szerint a beruházás vállalkozás, amely új termék, esetleg újfajta szolgáltatás számára keres, illetve teremt felvevőpiacot, vagy korszerűsít, fejleszt, mennyiséget növel. A vállalkozás haszon reményében való ráfordítás, amelynek szakmai megalapozása a projekt készítése, ahol projekt szóval jelöljük mindazon tevékenységek összességét, amelyek valamely beruházás elhatározását, előkészítését és megvalósítását; a vállalkozás várható eredményének, valamint kockázatának feltárását szolgálják. A projekthez tartoznak a műveletek során elkészülő tanulmányok, tervek, okmányok is. A projekt kidolgozásának mélységét, részletességét, dokumentálását a kockázatot viselő építető szabja meg. Pénzügyi közreműködés, illetve hitelezés lényegesen befolyásolhatja a projekt kidolgozását. Az állami vagy önkormányzati költségvetésből finanszírozott beruházás esetén többnyire éppen a kockázat alacsony voltát kell a projektben alátámasztani. Hasonló a helyzet a lakossági kezdeményezésből és összeadott pénzből például infrastruktúrát fejlesztő projekt előkészítésénél és elszámolásánál is.

• *Barcelona: térinformatika az önkormányzatnál*

Spanyolország ingatlan-nyilvántartási rendjének és módszereinek legfőbb eltérése a hazai földhivatali nyilvántartási módszertől, hogy külön váltón kezelik a tulajdoni és a térképészeti adatokat, valamint a nyilvántartásokat. A tulajdonosi adatok központi adatbázisban, Madridban vannak. Adatcsere megállapodás van a helyi ingatlan-nyilvántartó és a városháza között, amely szabályozza az adatok körét és áramlásának rendjét.

A barcelonai városháza és intézményei információs igényét és adatfeldolgozását az erre a célra létrehozott 250 fős intézet látja el. A térképészeti feldolgozásokat egy 50 fős szervezet, a CCA végzi. A CCA számunkra legfontosabb adottsága a digitális térkép használata. Az információk felhasználója az önkormányzat valamennyi helyi és há-

lózati, 1500 nyomtató, 4000 számítógép). A technika személyzet, amely az adatfeldolgozást, előkészítést, karbantartást végzi, Micro Italian és Mapinfo alkalmazásokat használ. A térinformatikai alkalmazásokhoz a GIS szoftvereket és ezek futtatására alkalmas PC-eket használnak. A legfontosabb térinformatikai alkalmazás a várostervezés, föld- és épület-nyilvántartás, valamint a közművek, a közlekedés, a zöldterületek nyilvántartása. Az adatok mind egy központi adatbázisban kerülnek tárolásra, melyek eredete a különböző adattulajdonosokhoz kapcsolódik.

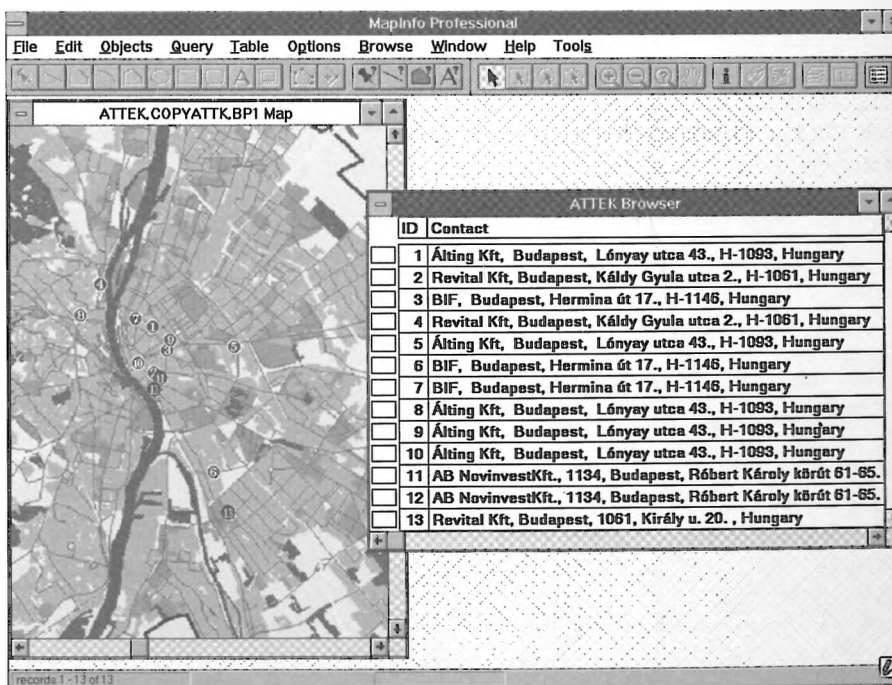
Alkalmazási területek: City Guide, CD-ROM, Telefon info, Internet.

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis alapvető célkitűzései

• *A célkitűzések*

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis lényegében egy csúcstechnológiájú ingatlankatalógus, amelynek fel kell keltenie a potenciális külföldi befektető figyelmét: alapvető tájékozódást kell nyújtania az ingatlan helyéről, környezetéről, jelenlegi és lehetséges jövőbeli funkciójáról – mindezt könnyen áttekinthetően, lényegre törően, térképpel, alaprajzzal, homlokzati fényképpel és több világnyelven.

Nem feladata a városrész közműhálózati térképének, az építmény részletes alaprajzának, fotogrammetriás homlokzati képének megjelenítése, és nem tartalmazza a részletes műszaki állapot-leírást sem. Ez egy első tájékozódást szolgáló, kedvcsináló katalógus, a komolyabb érdeklődő ügyis megtekint a helyszínt, saját műszaki gárdájával ellenőrizteti a technikai adatokat.



A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis alapvető célkitűzésének ezen marketingüzenet jellegű meghatározása vetélytárs nélküli a hazai ingatlanforgalmazók között, a piac jelenlegi szereplői más-más módon keresik meg profitjukat. A célkitűzéseket marketing szemlélettel határoztuk meg.

• *A hazai piac marketingeszközei*

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázissal szemben támasztott alapvető célkitűzések helyességét az ingatlanforgalmazási és -hirdetési módszerek részletes vizsgálatával támasztjuk alá.

A hagyományos, papírhordozójú hirdetések közül az IngatlanPiac, az angol nyelven (is) megjelenő IngatlanInfo és a kelet-európai ingatlanpiacot átfogó Estate News egy-egy számát elemezzük. Megállapítjuk, hogy a befektetési ingatlanok forgalmazása nem nagy üzlet az ingatlanforgalmazók számára, hirdetési jelenléte nem meghatározó. A volt szocialista országok piacát átfogó nemzetközi magazinban nem magyarországi hirdetések dominálnak, de az első öt között szerepel a megjelenésük, ami azt jelenti, hogy az elsődleges vásárlási hullám a távolabbi országok felé fordult: az orosz ingatlanokat hirdetik leginkább, de továbbra is van érdeklődés a magyar ingatlanfejlesztések iránt.

Az elektronikus adatközlési módszerek közül a teletext adását, a „hagyományos” on-line adatkommunikációt és az újfajta Internetet vizsgáltuk, vajon a bizalmasabb üzletek közé sorolt ingatlanforgalmazás hogyan tart igényt ezen médiákra. A teletext – éppen a magyar televíziós adás országos lefedettségének tulajdoníthatóan – főleg országos szinten jelentős, a budapesti és a vállalkozási célú ingatlanok dominanciája nem észlelhető. A személyi számítógépeket normál telefonvonalon összekapcsoló on-line adatközlés kétféle szervezatként jött létre és működik évek óta: az Inter21 nevű ingatlanforgalmazói (viszonylag zárt) klubként, és az Origo nevű, sokkal nyitottabb közös adatbázisrendszerként.

Az Internet hazai ingatlanforgalmazási használatára kissé eltér a nemzetközi szokásoktól, mert külföldi web-helyek meglátogatása szerint ott inkább a céget és nem az ingatlanokat hirdetik, míg hazánkban – öröndetesen magyar nyelven – az ingatlanról fénykép is található, sőt, digitális térképek is megjelennek. Az Internetről letöltött nyitólap képével mutatjuk be az első magyar nyelvű, térinformatikai eszközöket használó ingatlan-adatbázist.

Nincs tudomásunk arról, hogy valamely hazai ingatlanforgalmazó CD-n jelentette volna meg kínálatát.

• *A nemzetközi piac marketingeszközei*

A cannes-i MIPIM nemzetközi ingatlanbörzén járva készítettünk egy felmérést, megvizsgáltuk, hogy ezen a rangos kiállításon milyen prezentációs technikákat használnak. Tapasztalatainkról cikk jelent meg az IngatlanPiac című újságban. Megállapítottuk, hogy az elektronikus prezentációk túlsúlyba kerültek a stand

hátfalára felkasírozott képekkel szemben, valamint jellegzetes volt a városmarketing, azaz London, Frankfurt, Stockholm, Bécs és még néhány nagyváros egységes arculattal jelent meg több száz négyzetméter kiállítási területen, ezzel csalogatva a potenciális befektetőket. A nagyvárosi szemlélet ernyő jellegű



A demo verziót főleg piackutatási eszköznek tekintettük, bizony az első néhány ingatlan forrásait, tulajdonosait, szövegeit, képeit, rajzait tartalmazó adatállományokat összekevertük.



volt, az egyes ingatlanforgalmazók ezen belül arculatukat megőrizve, de prezentációs technikáikat összehangolva képviseltették magukat.

Az adatbázis demo verziójának elkészítése

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis szabadonfutó demo verziója egyszerre szolgál a feldolgozandó adatok ábrázolásának deszkamodelljeként és a felhasználói igények pontosabb megismerésének eszközeként. A demo verziót főleg piackutatási eszköznek tekintettük, az elkészítés során fogalmazódtak meg az adott ingatlanhoz tartozó szöveges, képi, rajzos és egyéb típusú fájlok kezelésének munkaszervezési problémái is – bizony az első néhány ingatlan forrásait, tulajdonosait, szövegeit, képeit, rajzait tartalmazó adatállományokat összekevertük.

• *Futtatási feltételek*

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis demo verzióját önállóan, vezérlés nélkül is működő kiállítási szoftverként képzeltük el, azaz egymást követő képek szabadonfutó sorozataként. Hardver követelményként IBM PC kategóriájú gépet választottunk, mert a hazai asztali számítógépek közül ez a típuscsalád uralja a piac legalább 95%-át. Kizárólag a Windows 3.1 és 3.11 futtatására már valóban alkalmas processzort és memóriát követelünk meg, azaz minimum 486DX-et és 4 MB RAM-ot. Az operációs rendszer szempontjából a Windows-vonalat követjük, ma a csak DOS operációs rendszerű gépek elavultnak számítanak, az egyéb, PC-n futó operációs rendszerek (OS/2 Warp, Linux, Solaris stb.) pedig nem az átlagos irodai számítástechnika szoftverei.

A demo verzióval szemben elvárás volt, hogy könnyen lehessen telepíteni a bemutatók során, ezért nem akartunk semmilyen önálló megjelenítőszoftver fejlesztésébe belevágni, a világszerte elterjedt Micro-

soft PowerPoint prezentációkészítő szoftvercsomagot választottuk. Ezzel megkönnyítettük a demo elkészítését, de megnehezítettük a futtatását, mert a PowerPoint egyetlen fájlban tárolja el az összes képet – és a demo 63 képet egyetlen 32 MB-os fájlként kell kezelni. Ekkora méretű állomány megjelenítésének elindítása-



Az adatgyűjtés során ismertük fel, hogy nemcsak önálló, egyedi ingatlanokat forgalmaznak, hanem ingatlanok telekkönyvileg elkülönült, de a városfejlesztés szempontjából közösen kezelt területeit is.



hoz legalább 16 MB RAM kapacitású számítógép szükséges – ezért a demo második verziójában mégis áttértünk olyan megjelenítő szoftverre, amely a 63 képet 63 adatállományként tudja kezelni, és így 4 MB RAM kapacitású gépen is futásképes. Erre a célra egy tíz napig ingyenesen használható shareware szoftvert választottunk, ez már képes a CD-ről önállóan telepíteni önmagát a futtató gép merevlemezére is.

• *A demo adattartalma*

A demo verziót kizárólag értelmes adatokkal, valódi forgalomképes befektetési ingatlanadatokkal akartuk feltölteni – ezért megkerestük a cannes-i MIPIM ingatlanforgalmazási kiállításon megjelenő, valamint néhány más, a piaci felmérések során már megismert céget, adatokat kérve tőlük. Az adatgyűjtés során ismertük fel, hogy nemcsak önálló, egyedi ingatlanokat forgalmaznak, hanem ingatlanok telekkönyvileg elkülönült, de a városfejlesztés szempontjából közösen kezelt területeit is, így került be az adatbázisba a káposztás-megyeri és a lágymányosi területfejlesztés ismertetése is. Összesen 13 ingatlan adatait vettük fel a demóba.

A demo adatainak feldolgozása során először az angol nyelvű verzió készült el, ezt mutattuk be Cannesban a MIPIM kiállításon, majd a német nyelvű verziót a Budapest Galériában rendezett kiállításon, és a magyar nyelvű verziót az Ifabón ismertettük a számítástechnikai szakmai közönséggel. Mindhárom verziót – egy sokoldalúbb vezérlőszoftverrel – CD-re írtuk, ezt mutattuk be és osztottuk ki a május 30-i, ingatlanforgalmazóknak tartott konferencián.

A demo bemutatása a piacnak

A projekt célkitűzéseivel összhangban három marketing célcsoportot is megvizsgáltunk. Az adatbázis adatainak leendő forrásai a hazai ingatlanforgalma-

zók, pontosabban a nagy értékű, nehezen forgalmazható befektetési ingatlanok jelenlegi tulajdonosai és forgalmazói. Az adatbázis technikai megvalósítása szempontjából fontos a hazai számítástechnikai, pontosabban térinformatikai, adatbázis-kezelési és ingatlan-nyilvántartási szakemberek véleményének megismerése. A harmadik célcsoport az adatbázis információinak tervezett fogyasztói: a külföldi befektetők. A fejlesztési munkában segítségünkre volt, hogy a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvány Hálózatának tagjai, a minden megyeszékhelyen megtalálható helyi vállalkozásfejlesztési központok munkatársai is véleményt mondtak a slide-show-ról – befektetési, vállalkozásfejlesztési, inkubátorház és ipari park szemszögéből vizsgálva azt.

• *Piacvizsgálat nyilvános rendezvényekkel*

A befektetési ingatlanok hazai forgalmazóit négy marketingcsatornán értük el. A legnagyobbak jelen voltak az 1997. márciusi cannes-i MIPIM ingatlanforgalmazói találkozón, ahol látták a slide-show-t, személyes beszélgetésekben is kifejtették véleményüket. A MIPIM kiállítás standját 1997 áprilisában a Budapest Galérián ismét felállították öt napra, ahol a hazai ingatlanforgalmazók megtekinthették. Eközben a slide-show-t futtatva személyes interjú és kérdőíves adatgyűjtés történt.

A számítástechnikai, térinformatikai szakemberek számára a szakma tavaszi rangos rendezvénye, az Ifabo kiállítás nyújtott keretet. A kiállítás nyitónapjára időzített konferencián kérdőíves adatgyűjtéssel tudakoltuk meg a szakmai hallgatóság véleményét, majd a kiállítás látogatói körében végeztünk folyamatosan felmérést. A slide show-t bemutattuk a májusban Budapesten megrendezett Ifabo kiállításon is.

• *Piacvizsgálat személyes promócióval*

A külföldi befektetők, potenciális befektetők megkeresését a cannes-i MIPIM nemzetközi ingatlan fórumon a kiállítási stand előtt elhaladó megcsóválásán kívül agresszív marketingstratégiával is végeztük: a slide-show ismertetőjével és a Budapest Prezentáció színes albumával jártuk a standokat, és felhívtuk a figyelmüket ezen promóciós technikákra. A külföldi vállalkozásfejlesztési intézmények közül – a rendelkezésre álló idő rövidege és a partnerkapcsolatok megszervezésének nehézségei miatt – Párizs és Moszkva társintézményéhez jutottunk csak el. A bemutató megtekintése és a vélemények meghallgatása után a szakmai részletkérdéseken túl a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis CD-ROM-jának külföldi terítési rendszerét vázoltuk fel.

• *Piacvizsgálat direkt mail akcióval*

A direkt mail akciót az egyik májusi szakmai konferenciával kombináltuk: megküldtük a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis koncepciójának ismertetését és egy közvélemény-kutató kérdőívet, egyben meghívva őket a bemutató konferenciára. Az eddigi

tapasztalatok alapján kissé módosított kérdőívet küldtünk ki mintegy 400 címre. Összesen 21 kitöltött kérdőívet kaptunk vissza. Megállapítható, hogy bár kevesen küldték vissza a kérdőívet, a konferencián az önkormányzatok szakemberei, az ingatlanszakma szakmai szervezeteinek vezetői, az ingatlan szaksajtó újságírói is képviseltették magukat, azaz a marketingüzenet eljutott a célcsoporthoz, kellő visszajelzéseket kaptunk.

A válaszok szerint az ingatlanforgalmazók több mint a felének van CD-meghajtója is, azaz reális megfontolás az adatbázis CD-n való publikálása. Az ingatlanforgalmazók azon csoportja, akiknek nincs számítógépük, nyomtatott katalógust is szeretne látni.

• *Piacvizsgálat informatikai szakmai konferenciával*

A szakmai konferenciákra névre szólóan megküldött meghívókkal és széles körben olvasott, valamint szakmai újságokban történt hirdetésekkel invitáltunk hallgatókat. Két konferenciát szerveztünk.

1997. május 6-án a hazai számítástechnika tavaszi vásárán kiállítási standon jelentünk meg az adatbázis demo verziójával, és a kiállítás megnyitásának napján konferenciát szerveztünk a számítástechnikai, térinformatikai szakemberek számára. A konferencián az 50 fős termet szinte teljesen betöltötte a hallgatóság. Az utolsó előadás végén megkértük a hallgatókat, hogy a látottak, hallottak alapján töltsék ki a demo kérdőívet.

Összegezve megállapíthatjuk, hogy

– 26 olyan résztvevő volt, aki csak névjegykártyát adott,

– egyetlen résztvevő volt, aki csak az ügyfél adatlapot töltötte ki,

– 22-en töltötték ki a demo adatlapját,

– 11 olyan résztvevő volt, aki névjegykártyát is adott és demo adatlapot is kitöltött.

A hozzászólások alapvetően két témakör köré csoportosultak: térinformatikai és adatbázis-kezelési szempontok hangzottak el. Mindkét szakmai kör elismerte, hogy a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis valami más, mint amivel ők foglalkoznak, és belátták, hogy számítástechnikai szempontból ez első sorban a kezelőfelület jó használhatóságára koncentrálni, átlagos PC-n is futásképes, csak olvasható adatbázis.

• *Piacvizsgálat ingatlanforgalmazói szakmai konferenciával*

A hazai ingatlanforgalmazók, önkormányzati vagyongazdálkodási és informatikai szakemberek számára 1997. május 30-án szerveztünk konferenciát. Összesen 51 hallgatót regisztráltunk.

Az előadások után a hallgatóság kérdései először a szervezetek feladataira irányultak, nem értették meg rögtön, hogy nem egy meglévő adatbázis szolgáltatás piaci bevezetését hallgatják, ezért hiába kérdeznek tagsági díjat, adatállomány-elérhetőséget.

Elhangzott, hogy az épületek belső fotója nem annyira fontos, de a közönség véleménye szerint

igenis értékmérője egy építménynek egy szép belső aula vagy lépcsőház fényképe. Az ingatlanforgalmazók egyetértettek abban is, hogy a digitális térképi állomány használata az adatbázis egyik legfontosabb jellegzetessége. Fölmerült az adatok minősége és az adatminőség miatti felelősség kérdése. Válaszunkat



Az épületek belső fotója nem annyira fontos, de a közönség véleménye szerint igenis értékmérője egy építménynek egy szép belső aula vagy lépcsőház fényképe.

Az ingatlanforgalmazók egyetértettek abban is, hogy digitális térképi állomány használata az adatbázis egyik legfontosabb jellegzetessége.



elfogadták, amely szerint az adatbázis üzemeltetője csak az általa elkövetett sajtóhibákért felelős, az adatok helyességéért, jogosultságáért és frissességéért az ingatlanforgalmazási adatot szolgáltató a felelős. A konferenciát a slide show CD-jének kiosztásával, majd állófogadással zártuk.

Tézisek

Az egyéves piackutató, tapasztalatgyűjtő, közvéleményt szondázó munka után kijelenthetjük, hogy helyes volt az irány kitűzése, reális igény van mind az önkormányzatoknál, mind az ingatlanforgalmazóknál a nehezen forgalmazható, befektetőkre váró ingatlanok piacának megmozdítására, szükség lenne a Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázisra.

Nem nevesítettük külön tézisnek a jogszerűséget, de le kell szögezni, hogy különös gonddal kell kezelni az információkhoz kapcsolódó jogokat, ezért fontos a legális, jogtiszt, rendszeresen frissített térképi adatok forrásának megválasztása, az adatbázisba kerülő ingatlanok kiválasztási módszere, az adatok felletti rendelkezés jogi garanciái és az adatok frissen tartását garantáló szerződési feltételek. Az adatbázis tézisei az alábbiak.

• *100 millió forintnál értékesebb fővárosi ingatlanok*

Az ingatlanpiac érték szerinti szegmentálódásának százmillió forint a határvonala. Ez alatt található a lakossági ingatlanok, kisvállalkozási üzlethelyiségek, irodák árai. E határ fölött vannak a jelentős ingatlanfejlesztési, térségfejlesztési és rehabilitációs projektek. Az értékhatárt természetesen nagyságrendi határnak tekintjük, egyéb feltételek teljesülése esetén egy

95 millió forintos értékű, befektetési célokra alkalmasnak tűnő ingatlan adatbázisba felvételétől sem zárkóznánk el.

- *Ingatlanadatok angol, német, francia és magyar nyelven*
A jelenlegi gazdasági és politikai irányultság az Európai Unió prioritását szabja meg. Ennek megfelelően három, hazánkban leginkább elterjedt nyugati nyelven kívánjuk az adatbázis kezelőfelületét valamint adatállományát elkészíteni. Technikailag nem okoz túl nagy problémát nem latin ábécés, de betűírásos változat elkészítése sem – de ehhez megfelelő fedezetet nyújtó megrendelés szükséges (orosz, arab verziók).

- *Alaprajz, homlokzati fénykép, légi felvétel*

Az ingatlanok címadatain kívül ezek a legfontosabb megjelenítendő adatok. A légi felvétel nem követelmény, de ajánlott adatfajta – de elkészíttetésének költsége arányban áll az általa kapható információk frissességének és széleskörűségének értékével. Valószínű, hogy csak különlegesen fontos ingatlanok esetén, külön térítés ellenében készíttethető légi felvétel.

- *Budapest áttekintő térképén és tömbhatáros térképén*
Tapasztaltuk, hogy még a tősgyökeres pesti ember sem tájékozódik jól fővárosunk külsőbb régióiban, a Budapesten csak néhányszor járt külföldre ez fokozot-

tan fennáll. Ezért döntöttünk az áttekintő térkép használata mellett, beleértve az agglomerációs övezet térképi rajzát is. A tömbhatáros térképet a raszteres kerületi térképekből összeállítva kezeljük, így az ingatlan környezetével kapcsolatos egyéb (pl. tömegközlekedési) információk is megjeleníthetők.

- *CD-n vagy Interneten*

Az adatállomány mérete becslésünk szerint ingatlanonként 1-3 MB, azaz ekkora állomány nem kezelhető hagyományos mágneslemezekkel. Az újfajta 120 MB-os floppy pedig még nem terjedt el széles körben, a cserélhető merevlemez vagy merevlemez meghajtók használati köre még kisebb – ezért a 650 MB tárolókapacitású, széles körben elterjedt CD-ROM az elsődleges adathordozó. Az Internetre felkerülést fontolgatjuk, de első lépésként nem tervezzük használni.

- *Terjesztik a magyar külképviseletek és a külföldi vállalkozásfejlesztési intézmények*

A Budapesti Befektetési Ingatlan Adatbázis alapvető feladata a külföldi befektetők és potenciális befektetők informálása. Az információ terjesztési csatornájaként megfelelő információbrókerekre van szükség: olyan intézményekre, amelyek kellő respekussal, kapcsolatrendszerrel rendelkeznek saját környezetükben, megfelelő számítástechnikai intelligencia feltételezhető róluk, és saját arculatuk szempontjából is fontos lehet nekik, hogy információt szolgáltat-

sanak a budapesti befektetési lehetőségekről. Elképzeléseink szerint havonta, ingyenesen küldenénk 1-5 CD-lemezt mintegy 50 nagyvárosban lévő intézménynek, egyiknek sem adva kizárólagos terjesztési jogot. Diplomáciai megfontolásokat is igényel ezen marketingakció megszervezése. A CD-ket ingyenes terjesztési céllal, de nem szórányagként küldenénk.

Szerzők:
Balog Géza
informatikai osztályvezető,
Gyórfi Zsolt
PR-osztályvezető és
Fazekas Mária
finanszírozási igazgató,
Budapesti
Vállalkozásfejlesztési
Központ

