

Hajdúszoboszló Város Befektetés-ösztönzési Stratégiája



MEGAKOM Tanácsadó Iroda

4400 Nyíregyháza, Kölcsey utca 28

+36-42-409-482

www.megakom.hu

2013.január.16.

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS BEFEKTETÉS-ÖSZTÖNZÉSI STRATÉGIÁJA

**Készült Hajdúszoboszló Város Önkormányzata
megbízásából**

(az adatgyűjtés lezárva: 2013. január 16.)

Az elkészítésben közreműködő munkatársak:

Dr. Vincze Ferenc, Német Enikő

Az elkészítésben közreműködő szakértők:

Barabás Eszter, Kézy Béla, Komádi Mónika
MEGAKOM Stratégiai Tanácsadó Iroda

2013. január.

Tartalomjegyzék

1	Bevezetés	4
2	Előzetes ingatlankataszter.....	5
3	Fejlesztési elképzelések és kiajánlható ingatlanok	14
4	Promóció.....	17
4.1	A befektetés-ösztönzés legfontosabb célcsoportjai	17
4.2	A befektetés-ösztönzés során alkalmazandó promóciós csatornák és eszközök.....	18
4.2.1	Közvetítő szervezetek	19
4.2.2	Üzletember találkozók	19
4.2.3	Internet.....	20
4.2.4	Márkaépítés – Invest in Hajdúszoboszló!	20
4.3	A sikeres befektetés-ösztönzés egyéb feltételei	21



1 Bevezetés

Hajdúszoboszló Magyarország egyik kiemelt turisztikai desztinációjaként – a hasonló nagyságrendű hazai városokhoz képest – a spontán tőkebefektetések és beruházások viszonylag jelentős célpontja. A befektetések azonban többnyire kizárólag turisztikai (zömmel szálláshely-) fejlesztésre irányulnak. Ahhoz, hogy a város gazdasági diverzifikációja előrehaladjon, más jellegű befektetők vonzására is szükség van – ennek egyik alapja a megfelelő ingatlanok rendelkezésre állása és kijánlása.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata jelentős ingatlanállománnyal rendelkezik mind számát, mind értékét tekintve. Az Önkormányzat a jogszabályi előírásoknak megfelelő, átgondolt vagyongazdálkodást folytat, amelynek alapja a naprakész ingatlan-nyilvántartás. Az ingatlanoknak kisebb része forgalomképes vagy korlátozottan forgalomképes, és ezeknek is csak töredéke az, amely valós értéket képvisel a potenciális befektetők számára.

A befektetés-ösztönzési stratégia célja

- a forgalomképes és korlátozottan forgalomképes ingatlanállomány értékelése,
- a fejlesztési irányoknak és elképzeléseknek megfelelő kijánlható ingatlanok azonosítása,
- a kommunikációs eszközök és csatornák meghatározása.

Jelen dokumentum tehát nem tekinthető „hagyományos” befektetés-ösztönzési stratégiának, hanem inkább a befektetés-ösztönzési tevékenységek egyik pillérét, a befektetési célú ingatlanok rendelkezésre állását és promócióját alapozza meg. Fontos, hogy a kijánlható ingatlanok között nemcsak önkormányzati tulajdonú ingatlanok fognak szerepelni, hanem

- több olyan magántulajdonú ingatlan is, amelyek a munkahelyteremtés megfelelő színterei lehetnek,
- illetve néhány, a kistérség más települései által tulajdonolt, ipari fejlesztésre alkalmas ingatlan is.

A dokumentum felépítése – és ezzel együtt a kidolgozás logikai folyamata – a következő:

- a 2. fejezet előzetes ingatlankatasztrofe táblázatos formában tartalmazza az Önkormányzat forgalomképes ingatlanállományának főbb jellemzőit (funkció, forgalomképesség, érték, terület, lehetséges hasznosítás);
- a 3. fejezet funkciója, hogy összekapcsolja az ingatlanfejlesztést érintő aktuális fejlesztési elképzeléseket és a kijánlható ingatlanokat;
- a 4. fejezetben összefoglalóan bemutatjuk a befektetési célú ingatlan-kijánlás lehetséges promóciós eszközeit.



2 Előzetes ingatlankataszter

Az előzetes ingatlankataszter alapját a következő dokumentumok jelentik:

- a 2005-ben összeállított Vagyongazdálkodási Stratégia,
- a 2008-ban készült Integrált Városfejlesztési Stratégia ingatlangazdálkodási terve,
- aktuális ingatlan-nyilvántartások.

Az alábbi ingatlankataszter az Önkormányzat tulajdonában lévő, értékesíthető belterületi ingatlanok főbb adatait tartalmazza:

- helyrajzi szám,
- cím,
- funkció,
- forgalomképesség,
- érték,
- terület,
- lehetséges hasznosítás.

Fontos, hogy nemcsak azokat az ingatlanokat célszerű bevonni a kiajánlható ingatlanok körébe, amelyek Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának tulajdonában vannak, hanem azokat is, amelyek gazdasági célú befektetésre alkalmasak, de

- vagy magántulajdonban vannak,
- vagy a térség más településein találhatók.¹

¹ Elsőként a Hajdúszoboszlói kistérség három községének ingatlanjait célszerű szerepeltetni az adatbázisban, majd ez később kiterjeszthető egyéb környező településekre is.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának forgalomképes és korlátozottan forgalomképes belterületi ingatlanjai

Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképeség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
Azonnal értékesíthető ingatlanok							
3927/165	Hóvirág utca 83.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	7 050	1175		Önálló ingatlanként is értékesíthető. Ezen a területen nincs játszótér, indokolt lehet egy építése.
5592	Högyes utca 35.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	30 500	1201		Építési telek
7642	Földesi utca	Beépítetlen területek	Forgalomképes	1 300/db	kb. 500 m ² -esek	A korábbi gyakorlatnak megfelelően piaci ár alatt értékesítendő.	Szociális telkek
3343	Szép Ernő u.	Menekült tábor	Korlátozottan forgalomképes	539 876	14 226		"Kis Tata" Sport és Szabadidő Komplexum létrehozása
3265/2	Liget és Böszörményi u. sarkán lévő ingatlanok Tessedik S u.	Udvar	Forgalomképes	19 202	7 631		Extrém sportok színtere
3258/7	Liget és Böszörményi u. sarkán lévő ingatlanok Liget u.	Beépítetlen területek	Korlátozottan forgalomképes	89 280	5 952		Extrém sportok színtere
2667/27	Liget és Böszörményi u. sarkán lévő ingatlanok Liget u.	Beépítetlen területek	Forgalomképes	6 355	1271		Extrém sportok színtere
2667/26	Liget és Böszörményi u. sarkán lévő ingatlanok Liget u.	Gyep (árok)	Forgalomképes	42 000	19 514		Extrém sportok színtere
0347/1	Kabai útfél	Lőtér	Korlátozottan forgalomképes	19 649	25 031	Szoboszlói Szittyák Egyesülete bérli	Bérbeadás
1130	Galyatető Mező I. utca 15.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	2 600	719		Építési telek



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképeség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
Valamilyen feltétel teljesülését követően értékesíthető ingatlanok							
2052/3	Szurmai utca	Beépítetlen terület	Forgalomképes	20 000	1080	Telekalakítás megtörtént, a földterület nagysága nőtt, közterület kapcsolata van. Jelenleg nincs értékesítési hirdetésben.	Értékesíthető terület
2398/1	Szabó László zug 7.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	9 075	605	Az ingatlan egy részét érinti a Szabó László zugot és a Major utcát összekötő új út nyomvonala. A képviselőtestület döntése értelmében az ingatlanon található épület és az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás elvégzését és ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését követően a visszamaradó ingatlanrész értékesítésre kerül.	A Major utcát és a Daru zugot összekötő sétány kialakítására alkalmas lehet, gépjármű-forgalom nélkül.
5424	Jókai sor 4.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	47 600	1134	Nehezen beépíthető terület (öblös). Budapesti befektetők érdeklődésének előterébe került.	A Mentőállomás nélkül is értékesíthető lenne.
7642/86	Rácz Farkas utca	Beépítetlen terület	Forgalomképes	1 300	523	A licit nélküli telkek kialakításával az eddigi csapadékvíz elvezető csatorna áthelyezésre került és ezen az ingatlanon fut keresztül a zárt csapadékvíz elvezető csatorna. A szolgalmi jog bejegyzését követően az ingatlan értékesíthető licit nélküli telekként.	Szociális telek kialakításának lehetősége.
1206/1 és 1206/2	Vadas utca 39.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	12 200	634 és 612	Az óvoda területéből leválasztásra került, majd kettéosztva jelenleg is hirdetve van.	Építési telekként értékesíthető
3811/8 3811/9	Liliom utca	Telek	Forgalomképes	2 460	259 és 233	Önállóan nem beépíthetők, összevonás után vagy együttesen értékesíthető.	Vt 1.1-be való átminősítés után a volt kertészet területével összevonva kulturális rendezvényekre alkalmas terület alakítható ki.
4535 4536 4537	Dobó István utca 43.	Beépítetlen terület	Korlátozottan forgalomképes	6 750	808 712 730	A telkek mögötti magántulajdonban lévő 4538 hrsz-ú ingatlannak jelenleg nincs közterületi csatlakozása. A HÉSZ a 4 telket egy tömbként kezeli. A 4538 hrsz-ú ingatlan	Értékesíthető terület



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképesség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
						megvásárlásával, ezt követően a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás, valamint közművesítés (elektromos áram) után a terület értékesíthető kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára.	
7449/6	Törő zug	Beépítetlen terület	Korlátozottan forgalomképes	1 840	3092	A HÉSZ lakóterületként szabályozza. Szabálytalan alakja miatt meg kell vizsgálni az építési telek kialakításának lehetőségét, majd telekalakítási terv elkészítését és engedélyezését követően a kialakított, lakóház építésére alkalmas ingatlanok értékesíthetőek.	Lakóház építése
Korlátozott értékesítési lehetőséggel rendelkező ingatlanok							
3334	Tessedik S. u. 39.	lakóház	Forgalomképes	5 645	1129	Fogott telkek: A földterület az önkormányzat, a felépítmény magánszemély tulajdona. A tulajdonviszonyok rendezéséhez javasolt, hogy a földterületet felértékelés után forgalmi értéken az önkormányzat ajánlja fel megvásárlásra a felépítmények tulajdonosainak.	A felépítmények tulajdonosainak értékesíthető
4131	Kender u. 24.	Beépített terület	Forgalomképes	1 673	478		
4415	Kötelesi u. 34.	lakóház	Forgalomképes	1 314	657		
4421	Csontos u. 81.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	1 340	670		
4458	Kötelesi u. 15.	lakóház	Forgalomképes	888	444		
4955	Árpád u. 71.	lakóház	Forgalomképes	4 107	1369		
5523	Attila u. 16.	lakóház	Forgalomképes	168	628		
6450/1	Hajdú u. 27.	lakóház	Forgalomképes	418	418		
6965	Rácz Farkas u. 15.	lakóház	Forgalomképes	505	505	Önkormányzati lakások: A lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2000.(XI.23.) Ör. rendelet alapján a jelenlegi bérlők részére értékesíthető, amennyiben élni kíván vásárlási lehetőségével. Jelenleg a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt. kezelésében	bérbeadás
1538/4	Hajdúszovát, Magyar u. 31.	lakóház	Forgalomképes	766	383		
2163/4/A/14	Isonzó u. 9. IV/14.	Lakások	Forgalomképes	5 261	40		
10939/29	Isonzó u. 23. IV/14.	Lakás	Forgalomképes	4 525	40		
2163/13	Major u. 6-8.	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	13 912	52,83m ² 52,77m ²		
2163/A/12	Major u. 6.	Lakás	Korlátozottan	6 956	53		bérbeadás



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképeség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
	III/12.		forgalomképes			vannak, amely bérbeadással hasznosítja. Bér- vagy szolgálati lakásként hasznosítható, többsége lakott.	
2163/A/2	Major u. 6. fsz/2.	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	6 956	53		bérbeadás
2422/1/A/20	Major u. 11 I/5.	Lakás	Forgalomképes	8 160	40		bérbeadás
5793/17/A/8	Bányász u. 10. II/8.	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	5 786	44		bérbeadás
5793/17/A/25	Bányász u. 10. III/12	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	7 135	54		bérbeadás
5793/18/A/22	Bányász u. 16. II/7	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	7 541	57		bérbeadás
5793/24/A/15	Bányász u. 30. IV/15	Lakás	Forgalomképes	9 555	68		bérbeadás
5793/28/A/30	Szilfákajla 17. III/1.	Lakás	Forgalomképes	5 301	43		bérbeadás
5793/29/A/14	Szilfákajla u. 13. III/3	Lakás	Forgalomképes	13 540	53		bérbeadás
5793/29/A/19	Szilfákajla u. 13. IV/4	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	6 963	50		bérbeadás
5793/27/A/40	Szilfákajla u. 31/C fsz	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	6 577	43		bérbeadás
5799/B	Szilfákajla 29 IV/2.	Lakás	Forgalomképes	6 431	49		bérbeadás
5821/1	Hősök tere 6/C II/7.	Lakás	Forgalomképes	6 750	54		bérbeadás
5821/1	Hősök tere 6/D II/6.	Lakás	Forgalomképes	10 700	82		bérbeadás
2296/4/A/24	Hősök tere 19. fsz/1.	Lakás	Korlátozottan forgalomképes	5 665	47		bérbeadás
2296/4/A/29	Hősök tere 19. II/2.	Lakás	Korlátozottan	4 233	32		bérbeadás



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképesség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
			forgalomképes				
5821/1	Hősök tere 5/D III/8	5821/1	Hősök tere 5/D III/8	5821/1	Hősök tere		Hősök tere 5/D III/8
5821/1	Hősök tere 5/C III/9	Társasház	Forgalomképes	6750	54		bérbeadás
5821/1	Hősök tere 5/B III/8.	Társasház	Forgalomképes	6750	54		bérbeadás
5821/1	Hősök tere 5/A III/9.	Társasház	Forgalomképes	55 238	54		bérbeadás
6099/1/A/31	Hősök tere 3/b II/2.	Lakóház	Forgalomképes	87 737	37		bérbeadás
10/2	Kocsis P. u. 6.	Lakóház	Forgalomképes	3 478	n.a.		bérbeadás
6973 2	Médy u. 13.	Lakás	Forgalomképes	3 478	42		bérbeadás
5793/32	Bányász u.	Lakóépület és garázs	Forgalomképes	1 043	300	Garázs alatti földterület: A földterület az önkormányzat, a felépítmény magánszemély tulajdona. A garázs tulajdonosai a földterületet a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zrt.-től bérlik.	bérbeadás
2431/11	Szilfákajla u. 26-28.	Garázs és udvar	Forgalomképes	657	397		bérbeadás
Önállóan nem beépíthető ingatlanok							
129/2	Bihari u. 20/a.	Közterület	Forgalomképes	52	52	A Bihari utca páros oldalán található ingatlanok végében a rendezési terv utcát szabályoz ki. A felsorolt ingatlanok az utca nyomvonalának kialakítását követően visszamaradó területrészek. A hivatal 2000-ben forgalmi értéken megvételre felajánlotta a szomszéd ingatlanok tulajdonosainak, de egyezség hiányában nem éltek a vételi lehetőséggel. Javasolt az ingatlanok felértékelése és forgalmi értéken történő értékesítése.	Önállóan nem hasznosítható Értékesíthető a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak
129/3	Bihari u. 16.	Közterület	Forgalomképes	178	356		
129/4	Bihari u.14.	Közterület	Forgalomképes	163	326		
129/5	Bihari u. 12.	Közterület	Forgalomképes	63	126		



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképeség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
6055	Bocskai utca 36.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	1 084	271	A HÉSZ szerint önmagában nem beépíthető, ezért javasolt a szomszédos 6056 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának történő értékesítése.	Önállóan nem hasznosítható Értékesíthető a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak
5998	Rákóczi utca 72.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	1 586	453	Közterületi kapcsolat nem alakítható ki. Hasznosítására két lehetőség adódik: ▪ szomszédos ingatlantulajdonos részére kerül értékesítésre; ▪ a mellette lévő, magántulajdonú 5999 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat elcseréli, a megszerzett területet hozzácsatolja az előtte elhelyezkedő, önkormányzati tulajdonú 6000 hrsz-ú ingatlanhoz. Tárgyalások már történtek, azonban a tulajdonos nem kívánta az ingatlanát elcserélni.	Önállóan nem hasznosítható Értékesíthető a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak vagy elcserélhető
3131	Damjanich utca 3.	Beépítetlen terület	Forgalomképes	13 370	619	Önmagában nem beépíthető, hasznosítása értékesítéssel oldható meg olyan befektető részére, amely a tömböt megvásárolja, és azon végez beruházást. Az értékesítésig a fürdő környékére jellemző parkolási gondok enyhítése érdekében parkolási célra használja az önkormányzat.	Önmagában nem beépíthető Értékesítésig parkolóként funkcionál
3927/136 3927/137 3927/138 3927/139 3927/140 3927/141 3927/142. 3927/144 3927/145	Rezeda u.	Közterület	Korlátozottan forgalomképes	1 530	27/db	Rezeda utcán található magántulajdonban lévő ingatlan mögött önkormányzati tulajdonban lévő 27 m ² nagyságú ingatlanok találhatóak, melyeknek nincs közterületi kapcsolata, önállóan nem beépíthetőek és közterület céljára sem szabályozza ki a HÉSZ.	Önállóan nem hasznosítható Értékesíthető a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak
4722/2	Rákóczi utca	Beépítetlen terület	Forgalomképes	7 292	1823	Építési telek nem alakítható ki rajta.	Értékesíthető a mellette lévő 4711/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképesség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
Üzleti kategóriába tartozó ingatlanok							
2282	Gönczy Pál utca 3.	Lakás	Forgalomképes	35 890	664		Bérbeadás, értékesítés
2288	Kálvin tér 5.	Lakás	Forgalomképes	27 463	635		Bérbeadás, értékesítés
5810	Kossuth utca 10.	Lakások	Forgalomképes	22 688	986		Bérbeadás, értékesítés
5853	Luther utca 45.	Fűszért raktár	Forgalomképes	13 851	2 098	50/100 tulajdoni hányad	raktár
5885	Kossuth utca 22	Lakás	Forgalomképes	17 931	1053		Bérbeadás, értékesítés
6000	Rákóczi utca 70.	Lakás	Forgalomképes	13 071	872		Bérbeadás, értékesítés
6091	Kossuth utca 9.	Lakás, udvar, gazdasági épület	Forgalomképes	26 470	864		Bérbeadás, értékesítés
1024/1	Erzsébet utca	Tyúkpiac	Korlátozottan forgalomképes	12 543	1455		Értékesíthető kereskedelmi vagy egyéb célra
2276	Gönczy Pál utca 7.	Napközi otthon, konyha	Korlátozottan forgalomképes	67 343	1618	Az ingatlanon a Gönczy Pál Általános Iskola napközi otthona és konyhája található. Célszerű lenne ezen funkciókat az iskola Kálvin tér 7-8. sz. alatti ingatlanára áttelepíteni abban az esetben, ha az ingatlan értékesítéséből származó bevétel fedezi a beruházási költségeket.	Értékesíthető turisztikai vagy egyéb célra
6088	Kossuth utca 11.	Tornaterem melletti sportpálya	Korlátozottan forgalomképes	n.a.	2780	A teljes ingatlan értéke 93 842 000 forint.	Értékesíthető turisztikai vagy egyéb célra
Önkormányzati résztulajdonnal rendelkező ingatlanok							
9192	Debrecen, Nemzetőr utca 1.	Irodaház	Forgalomképes	2 696	445	Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonosa a Hajdú-Bihar Megyei Temetkezési Vállalat Zrt-nek, amelynek ingatlanai 6% tulajdoni hányad arányban résztulajdonos az. Megfelelő ajánlat esetén a javasolt a tulajdoni hányad értékesítése, mivel az	Értékesíthető



Helyrajzi szám	Cím	Funkció	Forgalomképesség	Érték (eFT)	Terület nagysága (m ²)	Megjegyzés	Lehetséges hasznosítás
						ingatlanok hasznosításából bevétel nem realizálható, a nyereségből a Zrt. nem fizet osztalékot.	
9193	Debrecen, Arany János utca 2.	Iroda, műhely	Forgalomképes	2 151	416		iroda, műhely
22273	Debrecen, 4. sz. főút mellett	Telephely	Forgalomképes	8 702	15 401		telephely kialakítás



3 Fejlesztési elképzelések és kiajánlható ingatlanok

A Gazdasági Programban, illetve az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meghatározott legtöbb feladathoz/célkitűzéshez nem kapcsolható ingatlanfejlesztés, illetve nem rendelhető hozzájuk befektetési célú ingatlan. Az önkormányzati ingatlanok többsége pedig nem alkalmas befektetői célú kiajánlásra. Az alábbiakban bemutatjuk azokat az ingatlanokat, amelyek kiajánlhatók és egyben kapcsolódnak is a Gazdasági Programban kijelölt feladatokhoz. Az értékelési szempontok a következők:

- ingatlan elhelyezkedése,
- ingatlan értéke,
- ingatlan mérete,
- illeszkedés a Gazdasági Program releváns feladataihoz.

Érték Szempont	1 pont	2 pont	3 pont
Elhelyezkedés	ha az adott funkció szempontjából az elhelyezkedése kedvező	ha az adott funkció szempontjából elhelyezkedése megfelelő	ha az adott funkció szempontjából elhelyezkedése inkább kedvezőtlen
Érték	ha az ingatlan könnyen értékesíthető és az önkormányzatnak megfelelő bevétele származhat belőle	ha az ingatlan könnyen értékesíthető vagy az önkormányzatnak megfelelő bevétele származhat belőle	ha az ingatlan nehezen értékesíthető és az önkormányzatnak nem származik belőle megfelelő jövedelme
Méret	nagy területű ingatlan	közepes területű ingatlan	kis területű ingatlan

Hrsz.	Cím	Funkció	Értékelési szempontok						
			Elhelyezkedés	Érték	Méret	Illeszkedés a Gazdasági Programhoz			
						Turisztikai attrakciók, kulturális, sport és szabadidős programkínálat bővítése, turisztikai program-csomagok kialakítása	Turizmust kiszolgáló infrastruktúra és szolgáltatások további fejlesztése	„Kis Tata” létrehozása – sport turizmus fejlesztése	Turisztikai befektetők vonzása, a turisztikai funkció erősítése érdekében élelmiszertermék feldolgozó befektetők vonzása
2396	Szabó László zug 3.	Beépítetlen terület	1	2	2	x	x		x
2398/1	Szabó László zug 7.	Beépítetlen terület	1	1	2	x	x		x
3927/165	Hóvirág utca 83.	Beépítetlen terület	1	2	2	x	x		x
5592	Hőgyes utca 35.	Beépítetlen terület	1	1	2	x	x		x
3265/2 3258/7 2667/27 2667/26	Liget és Böszörményi u. sarkán lévő ingatlanok	Udvar, beépítetlen terület, gyep (árok)	1	1	1	x			x
2052/3	Szurmai utca	Beépítetlen terület	1	1	2	x	x		x
5424	Jókai sor 4.	Beépítetlen terület	1	1	2	x	x		x
3343	Szép Ernő utca	Menekült tábor	1	2	1			x	
3811/8 3811/9	Liliom utca	Telek	1	3	3	x	x		x



Hrsz.	Cím	Funkció	Értékelési szempontok						
			Elhelyezkedés	Érték	Méret	Illeszkedés a Gazdasági Programhoz			
						Turisztikai attrakciók, kulturális, sport és szabadidős programkínálat bővítése, turisztikai program-csomagok kialakítása	Turizmust kiszolgáló infrastruktúra és szolgáltatások további fejlesztése	„Kis Tata” létrehozása – sport turizmus fejlesztése	Turisztikai befektetők vonzása, a turisztikai funkció erősítése érdekében élelmiszertermék feldolgozó befektetők vonzása
4535 4536 4537	Dobó István utca 43.	Beépítetlen terület	1	2	1				x
3131	Damjanich utca 3.	Beépítetlen terület	1	3	3	x	x		x
1024/1	Erzsébet utca	Tyúkpiac	2	1	2				x
2276	Gönczy Pál utca 7.	Napközi otthon, konyha	1	2	2	x	x		x
6088	Kossuth utca 11.	Tornaterem melletti sportpálya	1	1	2				



4 Promóció

Jelen fejezetben azonosítjuk a hajdúszoboszlói befektetés-ösztönzési tevékenység szempontjából legfontosabb célcsoportokat, majd a célcsoportok ismeretében meghatározzuk a befektetés-ösztönzés kommunikációs csatornáit és eszközeit.

4.1 A befektetés-ösztönzés legfontosabb célcsoportjai

A potenciális befektetőket két szempont mentén lehet kategorizálni: a földrajzi elhelyezkedés, illetve az érintett ágazat szerint. A szegmentálás segíthet a hatékonyabb és célzottabb eszközrendszer összeállításában.

Potenciális célcsoportok a földrajzi elhelyezkedés alapján:

- **Magyarországi befektetők:** a hazai célcsoport esetében olyan befektetőkre érdemes koncentrálni, amelyek jelentős mozgatható tőkével és széleskörű üzleti kapcsolatokkal rendelkeznek. Mivel a város vezetésének deklarált célja a helyi vállalkozói szektor megerősítése, ezért elő kell segíteni a helyi kis- és középvállalkozások fejlesztési, bővülési elképzeléseit is.
- **Európai uniós befektetők:** a város elsősorban az Európai Unió tagállamaiban ismert, így a befektetés-ösztönzési tevékenység során érdemes ezekre az országokra fókuszálni. Az európai befektetők további szegmentálása a meglévő nemzetközi kapcsolatok alapján elvégezhető, így kijelölhető, hogy pontosan mely országokra, országcsoportokra érdemes az erőforrásokat fókuszálni.
- **Kínai befektetők:** a város élő és intenzív kínai kapcsolatokkal rendelkezik, ezekre támaszkodva fontos a globális viszonylatban leginkább versenyképes országban célzott befektetés-ösztönzési tevékenységet folytatni.
- **Egyéb befektetők:** természetesen érdemes más országokra is figyelmet fordítani abban az esetben, ha a rendelkezésre álló információk alapján a potenciális befektetői érdeklődés élénknek tekinthető.

Potenciális befektetők ágazatok szerint:

- **Turizmus:** jóllehet Hajdúszoboszló deklarált célja, hogy más szektorokban is versenyképes legyen, a város egyértelmű érdeke a turisztikai szolgáltatók és szolgáltatások kínálatának bővülése. Kijelölésre kerültek azok a területek, amelyek az idegenforgalmi jellegű fejlesztések elsődleges helyszínének számítanak. Ezeken a helyeken a következő típusú befektetésekre célszerű fókuszálni: szálláshelyfejlesztés, vendéglátóhelyek kialakítása, kiegészítő turisztikai attrakciók kialakítása (pl. sport- és aktív turizmus stb.).
- **Kereskedelem:** noha a város kereskedelmi kínálata az elmúlt időszakban jelentős mértékben bővült a nagyobb kereskedelmi láncok megjelenésének köszönhetően, a jelentős kereslet miatt célszerű ösztönözni újabbak megjelenését, illetve a helyi kereskedők lehetőségeinek bővítését. Fontos lenne olyan magas minőségű árukat kínáló üzletek megjelenése is, amelyek tovább szélesíthetik a fizetőképes vendégek vásárlási lehetőségeit.
- **Környezetbarát ipar:** a hajdúszoboszlói lakosságának és az ide érkező turistáknak nem érdeke, hogy olyan feldolgozóipari üzemek telepedjenek meg a városban, amelyek környezeti szempontból akár csak kismértékben is aggályosnak tekinthetők. Jóllehet turisztikai övezettől viszonylag távol, a város nyugati és déli részein helyezkednek el a potenciális ipari fejlesztési területek, ettől függetlenül olyan iparágak és üzemek megjelenését célszerű előnyben részesíteni, amelyek működése során a környezetvédelmi és fenntarthatósági alapelvek maximálisan érvényesülnek.

- **Mezőgazdaság:** mivel a város adottságai kifejezetten kedvezőek mezőgazdasági és az ehhez kapcsolódó egyéb tevékenységek végzésére, fontos olyan befektetői csoportokat is megcélózni, amelyek a primer szektorban aktívak.
- **Egyéb ágazatok:** természetesen a város vezetésének célszerű minden egyes potenciális befektetői megkeresést egyedileg megvizsgálni és értékelni, mert a fenti ágazatokon kívül is lehetnek olyanok, amelyek a helyi munkaerőpiac és a vállalkozói szféra érdekeit szolgálják.

Az alábbi táblázatban jelöljük, hogy a földrajzi szempontok mentén azonosított célcsoportok esetében potenciálisan mely ágazatokban jelenhetnek meg a leginkább.

Ágazat Hely	Turizmus	Keres- kedelem	Környezet- barát ipar	Mező- gazdaság	Egyéb
Magyarország					
EU					
Kína					
Egyéb					

Jelmagyarázat

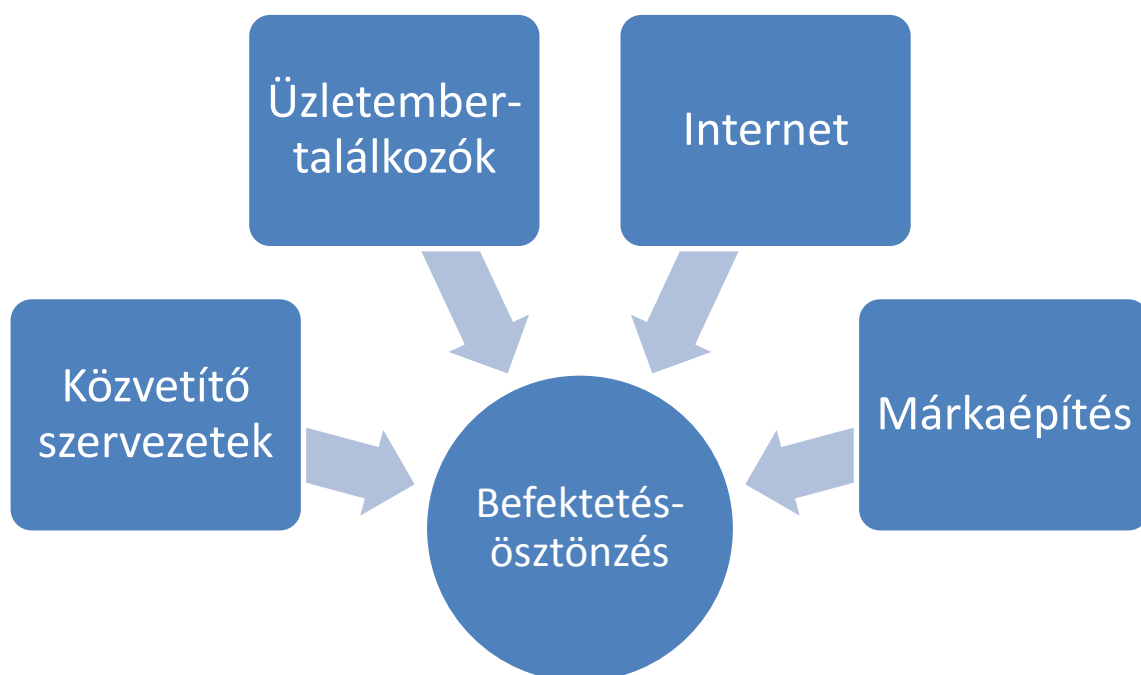
kiemelt ágazat

kevésbé fontos ágazat

4.2 A befektetés-ösztönzés során alkalmazandó promóciós csatornák és eszközök

A befektetés-ösztönzési tevékenység során az alábbi kommunikációs csatornák ésszerű kombinációját célszerű alkalmazni, amelynek köszönhetően hatékony és optimális promóció valósítható meg.

A befektetés-ösztönzési promóció eszközei



4.2.1 Közvetítő szervezetek

A **Nemzeti Külgazdasági Hivatal** (NKH) széleskörű szolgáltatásokat nyújt a Magyarországon befektetni szándékozó vállalkozások és az azokat fogadni képes önkormányzatok számára egyaránt – utóbbiak közül az egyik legfontosabb az önkormányzatok felkészítése a befektetők fogadására.

A befektetés-ösztönzési tevékenységgel az NKH Befektetés-ösztönzési Főosztálya foglalkozik, amelyen belül az Önkormányzatnak elsősorban a Befektetői Támogatások Osztályával érdemes felvenni a kapcsolatot. Ezenkívül a helyi és regionális kapcsolattartásban fontos szerepet játszik a Stratégiai és Hálózatirányítási Főosztály belföldi regionális Hálózati Osztálya, amelynek kiemelt feladata többek között az önkormányzatokkal való együttműködés, valamint igény szerint helyi üzletember találkozók és egyéb szakmai rendezvények szervezése. Az Észak-Alföldi Regionális Iroda elérhetőségei az alábbiak: 06-30-493-3073, debrecen@hita.hu. Az NKH honlapján további hasznos befektetés-ösztönzési információk érhetők el: www.hita.hu.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata az NKH-val kapcsolatosan az alábbi tevékenységekkel tudja segíteni a befektető érdeklődések bővülését és a konkrét befektetői ajánlatok megjelenését:

- **rendszeres információkérés** általánosságban a befektetői célcsoportokról és konkrétan a potenciális befektetőkről;
- intenzív kapcsolattartás a Nemzeti Külgazdasági Hivatallal annak érdekében, hogy konkrét telephelykeresés esetén **Hajdúszoboszló is megjelenjen a potenciális befektetési helyszínek között**;
- magas színvonalú és szakmai tartalmú **promóciós anyagok és befektetői kiajánlások** készítése és eljuttatása a Nemzeti Külgazdasági Hivatalba (jelen projekt keretében elkészült a város rövid befektetés-ösztönzési célú bemutató anyaga);
- szakmai **tanácsadás és támogatás kérése** konkrét befektetői ajánlatok értékelésében;
- a potenciális célországokban működő **magyar nagykövetségek külgazdasági irodáinak célzott megkeresése** konkrét befektetői ajánlatokkal.

Az NKH mellett érdemes aktív **lobbitevékenységet** folytatni a régió, illetve az ország azon meghatározó szereplőinek körében, akik jelentős befolyással bírnak a külföldi befektetőkkel való formális és informális tárgyalások kimenetelében.

4.2.2 Üzletember találkozók

Üzletember találkozókat és egyéb rendezvényeket fókuszáltan célszerű szervezni: az adott rendezvényt, rendezvénysorozatot vagy **egy-egy téma/ágazat, vagy egy adott ország/országcsoport köré kell felépíteni**. Az előbbi esetben az adott ágazathoz kapcsolódó helyi vállalkozóknak is lehetőséget kell teremteni a bemutatkozásra – ezzel erősítve a helyi beszállítói hálózatok kialakulását. Utóbbi esetében elengedhetetlen az alapos előzetes felkészülés és a helyi viszonyokat, protokollt jól ismerő szakértő segítségének igénybevétele.

Célszerű a kölcsönösség és a folytonosság elvét figyelembe venni, azaz a valóban tartós gazdasági kapcsolatok kialakításához rendszeresen megszervezett találkozókra van szükség úgy, hogy a partnereknek lehetősége nyíljon a vendéglátásra és a látogatásra egyaránt. Jó példa erre Hajdúszoboszló élő kínai kapcsolata is.

A különböző befektetés-ösztönzési rendezvények megszervezése során érdemes **építeni a város meglévő nemzetközi kapcsolataira** (pl. nemzetközi projektekben, hálózatokban való részvétel, testvérvárosi együttműködések stb.). Az üzletember találkozók szervezésébe bevonható az előző alfejezetben bemutatott NKH is.



A rendezvények sikeres lebonyolításához és valódi eredményességéhez elengedhetetlen egy **professzionális prezentáció**, valamint célszerű nyomtatott formában egy **befektetési dosszié** összeállítása a konkrét üzleti lehetőségekről.

4.2.3 Internet

A sikeres befektetés-ösztönzési tevékenység egyik fontos, de nem kizárólagos pillére a web-alapú marketing és kommunikáció. **Hajdúszoboszló jelenleg is rendelkezik a városi honlapon belül befektetői célú aloldallal (Szoboszló Invest)**, azonban ez mind a szakmai tartalom, mind az aktualitás szempontjából fejlesztendő:

- tényszerű, a befektetők szempontjából releváns információk közzététele,
- ingatlan-kiajánlások folyamatos aktualizálása,
- adatbázis kialakítása és működtetése a befektetés-ösztönzés szempontjából fontos helyi vállalkozókról,
- befektetői adatlap összeállítása a befektetői megkeresések előzetes értékelésére (jelen munka keretében elkészült),
- a befektetési kérdésekben illetékes kapcsolattartó(k) elérhetőségének feltüntetése,
- önálló domain domain név vásárlása a honlaphoz a meglévő elérhetőség mellett (pl. www.szoboszloinvest.hu; www.invest-in-hajduszoboszlo.hu).

A dedikált honlap mellett érdemes a **közösségi média** eszközeit is alkalmazni, amelyek közül elsősorban a szakmai jellegű oldalakra érdemes koncentrálni (pl. LinkedIn).

4.2.4 Márkaépítés – Invest in Hajdúszoboszló!

A márkaépítés alapja az az egyetlen központi elem (Unique Selling Point), amelyre a város arculatát fel akarjuk építeni, amely megkülönbözteti a versenytársaktól. Ez lehet bármilyen meglévő vagy akár újonnan teremtett gazdasági, társadalmi, kulturális vagy természeti érték.

Hajdúszoboszló elsősorban a turisztikai szektorban ismert és elismert márka. Erre építve fel lehet építeni egy olyan nyitott, fejlődő és fejlődőképes település arculatát, amely befektetés-ösztönzési szempontból is előtérbe állíthatja a várost versenytársaival szemben.

A márkaépítés folyamata

Elérhető, egyszerű, közérthető és a helyi közösség számára elfogadható jövőkép megfogalmazása

Hasonló adottságú városok azonosítása, helyzetük és gyakorlataik elemzése, városunk pozicionálása a versenytársakhoz viszonyítva

Legfontosabb célcsoportok pontos azonosítása, jellemzőik és igényeik megismerése, elemzése

Üzenetek megfogalmazása és eljuttatása a célcsoportnak

4.3 A sikeres befektetés-ösztönzés egyéb feltételei

Néhány további feltétel megléte szükséges ahhoz, hogy a befektetés-ösztönzés valóban eredményes lehessen:

- **Megfelelő munkaerő és felelősségi körök:** ki kell jelölni azokat a személyeket, akik a szükséges döntési felhatalmazással és kompetenciákkal (nyelvtudás, tárgyalókészség, diplomáciai tapasztalatok) egyaránt rendelkeznek. Ezek a képességek és készségek külső szakértők által is biztosíthatók.
- **Folyamatos elérhetőség:** a befektetői megkeresések miatt elengedhetetlen, hogy az erre kijelölt személyek folyamatosan elérhetőek legyenek, és szükség esetén a befektetők rendelkezésére álljanak.
- **Nyitottság és rugalmasság:** megfelelő nyitottságot kell mutatni a különböző megkeresések iránt, azokat szakmai szempontok mentén értékelni kell, és szükség esetén az előzetes elvárásainkat rugalmasan felül kell vizsgálni.