

## ***Odcinek I z cyklu: Poradnik Rewitalizacji***

**Andreas Billert**

### **SKĄD SIE BIORĄ ZDEGRADOWANE OBSZARY MIEJSKIE?**

Kiedy w Europie zachodniej w latach 60-tych - a wcześniej w Stanach Zjednoczonych - zaobserwowano w miastach postępującą degradację i dekapitalizację starych zasobów, wkrótce specjaliści od rozwoju miast wpadli na trop przyczyn tego stanu rzeczy. To nie bieda miasta i nie ubóstwo właścicieli starych kamienic okazały się przyczyną uruchomienia się procesów degradacji wielu starych dzielnic miast, ale wzrost dobrobytu, reakcje na ten fakt rynku nieruchomości oraz błędna polityka państwa.

Znajomość zasad funkcjonowania rynku nieruchomości jest w Polsce – wbrew powszechnemu mniemaniu – bardzo niska. Rynek nieruchomości to skomplikowany mechanizm, wobec którego dotąd podejmowane przez polityków polskich działania, nie stanowią powodów do ich szczególnej chwały. Praktycznie żadne z takich działań nie doprowadziły dotąd do powstania zrównoważonego, społecznie sprawiedliwego i ekonomicznie sensownego, sprzyjającego rozwojowi miast rynku nieruchomości.

Wszystkie istniejące w mieście zasoby nieruchomości winny uczestniczyć w rynku nieruchomości. Leży to w interesie publicznym i rozwoju miasta. Nieruchomości w różny sposób realizują ten interes. Zaspakają konkretne potrzeby społeczne - mieszkaniowe, handlu i usług, rekreacji, kultury itp. Większość aktywności w mieście realizuje się na powierzchniach należących do różnych podmiotów, a więc w nieruchomościach. Dochód, uzyskany z użyczenia swych nieruchomości i powierzchni czy też z ich sprzedaży, wraca w różnej formie do rynku i pozwala zarabiać innym podmiotom. Rynek nieruchomości to nie tylko użytkowanie i handel istniejącymi zasobami, ale również produkowanie nowych powierzchni. W ten sposób istnieją w ramach rynku nieruchomości dwa obszary: obszar produktów nowych (nowe budownictwo) oraz starych zasobów. Pozornie podobne, oba te obszary podlegają różnym uwarunkowaniom i stoją wobec siebie w rozmaitych relacjach. Obszar nowego budownictwa wymaga nowych terenów pod zabudowę i prawa pozwalającego budować. Nowe produkty muszą być atrakcyjne, sprawne i wówczas

mają szansę na sprzedaż. Tym samym muszą być konkurencyjne wobec starych zasobów, co nie jest trudne.

Właściciele starych zasobów stoją wobec konieczności utrzymywania ich w stanie sprawności, aby skutecznie konkurować zarówno z właścicielami innych starych zasobów, jak i przede wszystkim producentami zasobów nowych, podobnie, jak czynią to żonate panie w najlepszym wieku średnim, starając się całym wachlarzem zalet swej dojrzałości i klasy, odwrócić uwagę swych mężów od niedoważonych, niedoświadczonych, chociaż niewątpliwie pobudzających zmysły, młodych dziewcząt. Podobnie, jak w powyższym przykładzie, również sytuacja starych zasobów budowlanych nie jest szczególnie łatwa. Dojrzałe panie – mężatki - nie stoją wobec siebie w sytuacji szczególnie ostrej konkurencji i łączy je wspólny interes (zachować męża, wygrać z młodymi panienkami). Młode dziewczątka to najczęściej samotne łowczynie, gdyż określa je sytuacja wzajemnego konkurowania z sobą.

Stare zasoby budownictwa nie potrzebują nowych terenów, nie potrzebują też planów miejscowych, gdyż po prostu już istnieją. Ich zaletą jest to, że są zróżnicowane, istnieją w różnych kontekstach lokalizacyjnych, posiadają szarm historyczności i tworzą specyficzną atmosferę. Oddziałują na nas znacznie większą ilością informacji, dojrzałego wdzięku i misternie budowanego nastroju, niż ma to miejsce w budownictwie nowym, bardziej funkcjonalnym i racjonalnym.

Stare budownictwo jest jednak niezwykle wrażliwe na upływ czasu i wymaga permanentnej pielęgnacji i utrzymywania go w sprawności. Niezależnie od tego, stare kamienice są zależne od innych starych kamienic. Nazywa się to wartością lokalizacji. Duża ilość zdekapitalizowanych domów, połączona jeszcze z rozszerzającą się ilością pustostanów oraz pogłębiającymi się problemami społeczno – ekonomicznymi mieszkańców, prowadzi do dyskwalifikacji całej dzielnicy, w tym również domów sprawnych. Jedna niesympatycznie i źle zachowująca się osoba może zdyskwalifikować grupę, w której jest wielu sympatycznych ludzi. Również nawet najbardziej sympatycznej osoby w grupie uderzająco niesympatycznych z reguły się nie dostrzega. To, co tu nazywamy sympatycznością lub niesympatycznością, w wypadku starych zasobów budownictwa jest złym lub dobrym stanem – sprawnością – budynków. Zły stan nieruchomości rzutuje na inne nieruchomości i określa złą wartość lokalizacji całej dzielnicy. To z kolei, czyni ze znajdujących się tam nawet dobrych i sprawnych powierzchni towar mało atrakcyjny, niekonkurencyjny na rynku nieruchomości i permanentnie zmniejsza do tego stopnia dochody ze wszystkich budynków tak, że właściciel

wkrótce nie ma możliwości nie tylko inwestowania w swą nieruchomość, ale nawet nie jest w stanie zabezpieczyć jej bieżącego utrzymywania. Powstaje tzw. „spirala degradacji”. Zjawiska te mają skutki wielkopowierzchniowe i rak degradacji rozszerza się na całe dzielnice. Najpierw staje się taki obszar miasta mało atrakcyjny, następnie zaczyna się rozpadać na kilka niewielkich wyizolowanych obszarów koncentrujących atrakcyjne funkcje handlowe i gastronomiczne oraz coraz bardziej zwiększające się obszary postępująco ulegającej degradacji. Ostatnim etapem jest powstanie „slumsu”, czyli obszaru, stanowiącego już niemożliwy do naprawy, zrakowaciały materialnie i społecznie obszar „miasta zakazanego”, jakie znamy z niektórych amerykańskich filmów sensacyjnych, ale – niestety – również dokumentalnych. Slumsy nie dają się rewitalizować. Można je tylko burzyć.

Taki rozwój sytuacji charakteryzuje przede wszystkim miasta w tych państwach, które uważają, że rozwój miasta zależy wyłącznie od mechanizmów rynkowych i które nie rozwijają większych działań zarządzających.

Zagrożenie degradacją powodujące gwałtowny spadek wartości lokalizacyjnych dzielnicy, a tym samym cen gruntu i wartości nieruchomości, jest głównym zagrożeniem dla starych zasobów. Nowe zasoby omijają ten problem, gdyż dla ich prawidłowego funkcjonowania – w każdym razie w pierwszej fazie ich istnienia – wystarcza niezabudowany grunt i prawo zabudowy. Zasoby te – powstając na nowo, w atrakcyjnych okolicach - tworzą automatycznie i od samego początku dobre warunki lokalizacyjne i trwa dość długo, za nim objawią się tam oznaki ich spadku.

Z tej też racji proces tworzenia nowych zasobów na rynku nieruchomości jest szybki i bardzo intratny, odnawianie starych i zdegradowanych – długi, bardzo skomplikowany, trudny i przynoszący zyski dopiero po długim czasie od realizacji remontu.

Z tej też racji, im większa dynamika rynku nowego budownictwa, im większa ilość jego atrakcyjnych produktów, a także im większa bezczynność polityki, tym gorsza jest sytuacja na obszarze starego, zdekapitalizowanego budownictwa i zdegradowanych obszarach miasta. Nowe budownictwo bez większego trudu wypiera z rynku stare, przejmując z jego zasobów wszystkich tych, którzy posiadają zdolność finansową do nabywania nowych produktów. Mało tego, duża dynamika nowego rynku konkuruje ze starymi zasobami również na rynkach finansowych. Instytucje udzielające kredytów zawsze wolą finansować produkty nowe, niż wchodzić w ryzyko finansowania remontów, których koszty są trudno przewidywalne, ich otoczenie niskiej jakości, szanse na dobry zwrot zainwestowanego kapitału

dodatkowo obciążone ryzykiem skutków silnego prawa lokatorskiego, a sektor publiczny nie demonstruje woli politycznej rewitalizacji.

Inwestorzy nowego budownictwa ponoszą wyłącznie koszty jego realizacji na „dziewiczym” gruncie. Właściciele starych zasobów, zanim uruchomią finansowanie właściwej inwestycji, czyli dostosowania starego produktu do nowych wymogów (modernizacji), muszą najpierw sfinansować koszty usunięcia „nawisu remontowego” (osiągnięcie „punktu zerowego”), a czasem dodatkowo jeszcze koszty bezkonfliktowego opóźnienia budynku z lokatorów.

Czego jednak w żaden sposób nie są w stanie sfinansować, to koszty poprawy sytuacji w całej dzielnicy: złej czy przestarzałej infrastruktury, złej sytuacji społecznej i ekonomicznej mieszkańców i złej opinii o danej dzielnicy. Dodatkowa trudność właścicieli starych zasobów, to jeszcze brak parkingów w dzielnicach powstałych przed erą samochodów, deficyty zieleni, placów zabaw dla dzieci czy obciążenia chaotycznym systemem transportu. Nic tu nie pomogą ani wspaniała historia pisana secesyjnymi fasadami, ani sztukaterie w zbyt zresztą dużych mieszkaniach.

W tej sytuacji, właściciele starych zasobów przegrywają w Polsce nawet z osiedlami wielkopłytowymi, pełnymi zieleni, możliwości bezpiecznego parkowania i pozbawionymi lawiny smrodzącej blachy pod swymi oknami. Nic dziwnego, że niezagospodarowane obszary osiedli stają się łakomym kąskiem dla deweloperów, którzy w miastach polskich i tak już „wykolegowali” właścicieli starych zasobów z rynku i z obszaru rynków finansowych (kredytów bankowych).

#### **Podsumowując:**

Już przed półwiekiem zachodni fachowcy od rozwoju miast, zidentyfikowali przyczyny procesów degradacji starych zasobów, zachodzące w sytuacji masowej produkcji zasobów nowych i wypierania starych zasobów z rynku.

Degradacja starego budownictwa jest wynikiem jego gorszej pozycji wyjściowej na rynku nieruchomości i na rynkach finansowych od budownictwa nowego. Z tej racji rewitalizacja nie będzie niczym innym, jak interwencją w kierunku odzyskania warunków dla konkurencyjności starych zasobów, pomocą odzyskania zdolności funkcjonowania starych zasobów na rynku nieruchomości. Klucz tych działań ma swych rękach polityka.

#### **Następny odcinek:**

***Polityka - rynek – rewitalizacja. Zarządzanie rozwojem miasta a rynek nieruchomości***