

POLITECHNIKA WARSZAWSKA

DYSCYPLINA NAUKOWA ARCHITEKTURA I URBANISTYKA
DZIEDZINA NAUK INŻYNIERYJNO-TECHNICZNYCH

Rozprawa doktorska

mgr inż. arch. Alicja Kozarzewska

**Problematyka architektoniczno-ekonomiczna odnowy
warszawskich kamienic z lat 1864-1914 w kontekście rewitalizacji**

Promotor
prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta Dagny Ryńska

Promotor pomocniczy
dr inż. arch. Wojciech Wótkowski

WARSZAWA/PŁOCK 2022

*Pracę dedykuję mojemu Mężowi.
Wszystko co w życiu robię,
robię dla Ciebie, i dzięki Tobie.*

Podziękowania

*Chciałabym złożyć serdeczne podziękowania
prof. dr hab. inż. arch. Elżbiecie Ryńskiej, promotorce tej pracy,
za przyjęcie mnie pod swoją opiekę, wsparcie merytoryczne oraz ciągłą motywację.*

*Dziękuję również za poświęcony mi czas i cenne rady,
które wpłynęły na finalny kształt pracy.*

*Dziękuję dr inż. arch. Wojciechowi Wólkowskiemu, promotorowi pomocniczemu,
za wszechstronną pomoc oraz życzliwość i otuchę.*

*Dziękuję panom Kubie Karlińskiemu, założycielowi firmy Magmillon,
Leszkowi Tischnerowi i Januszowi Marchińskiemu za przekazanie materiałów
dotyczących odnowy kamienicy przy ul. Brzeskiej 18.*

*Szczególne podziękowania składam Januszowi Marchińskiemu,
za wsparcie i pozytywną energię, które płynęły z jego strony.*

*Dziękuję również prof. dr hab. inż. arch. Jadwidze Roguskiej
oraz dr hab. inż. arch. Cezaremu Głuszkowi, prof. uczelni,
za inspirację do rozpoczęcia studiów doktoranckich.*

*Praca ta nie powstałaby bez wsparcia moich Rodziców i Męża,
którzy zawsze wierzyli, że dam radę.*

Streszczenie

W pracy starano się zaprezentować złożoność procesu odnowy zabytkowej zabudowy mieszkaniowej Warszawy oraz przedstawić różnorodny charakter wpływu odnowy na przestrzeń społeczno-ekonomiczną miast.

Omówiono uwarunkowania historyczne wznoszenia zabudowy mieszkaniowej w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem lat 1864-1914 r. w Warszawie, ukazując najważniejsze zmiany wynikające z polityki miejskiej i państwowej. Nakreślenie tła historycznego umożliwiło wskazanie roli kamienic czynszowych jako elementu kształtującego tożsamość historyczną stolicy oraz przedstawienie zasadności ich zachowania. Opisano najczęstsze prace remontowe i modernizacyjne oraz towarzyszące im przekształcenia struktury przestrzennej, zarówno przy zachowaniu pierwotnej funkcji mieszkaniowej, jak i przy adaptacji kamienic do alternatywnych funkcji. Przekształcenia zabudowy ilustrowano przykładami realizacji, w szczególności warszawskich. Szczegółowo przedstawiono studium przypadku – odnowę kamienicy przy ul. Brzeskiej 18 z Warszawy, przedstawiając proces odnowy z perspektywy prywatnego podmiotu gospodarczego.

Następnie wykazano powiązania pomiędzy mechanizmami panującymi na rynku nieruchomości, a przedmiotem inwestycji jakim jest zabytkowa kamienica. Przedstawiono dwa badania własne mechanizmów warunkujących stan istniejący, które miały na celu zbadanie gotowości oraz kompatybilności rynku nieruchomości z badanym zagadnieniem, oraz ekspertyzę dotyczącą efektywności inwestowania w zabytkowe kamienice. Autorski model określający prawdopodobieństwo uzyskania zysku na danym poziomie opracowano na podstawie metod szacowania wartości nieruchomości stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych. Prześledzono powiązania pomiędzy wartością historyczną kamienic, a możliwością wykorzystania jej jako elementu generującego zysk. Stworzony model teoretyczny jest wynikiem powiązania wyników wcześniejszych badań własnych oraz analizy wyników opisanych w dostępnej literaturze tematu. Kalkulacja finansowa określająca efektywność ekonomiczną przeprowadzonego procesu modernizacji została zakończona podsumowaniem najważniejszych wyników oraz konkluzją. Otrzymane wyniki zestawiono z wpływem odnowy kamienic na lokalny rynek nieruchomości oraz zmianą mikroklimatu środowiskowego.

Praca zakończona jest prezentacją i analizą wniosków z przeprowadzonych badań. Określono również zalety i wady oraz ograniczenia zastosowanych w pracy metod.

słowa kluczowe: rewitalizacja, kamienica, Warszawa

Abstract

This thesis is an attempt to present the complexity of the renovation of a historical residential development in Warsaw, and its wide-ranging impact on the social and economic city space.

This thesis discusses historical requirements for residential development in Poland, with a special emphasis placed on the period 1864-1914 in Warsaw, showing the most important changes resulting from the city and state policies. Outlining the historical background made it possible to present tenement houses as elements that shape the historical identity of the capital city, and the reasonability of preserving them. The most frequent repair and modernisation works with accompanying transformations of the spatial structure, both when preserving the original residential function, and when adapting tenement houses to alternative functions were described. The transformations are illustrated with examples, particularly from Warsaw. A detailed case study (the renovation of the tenement house at ul. Brzeska 18 in Warsaw) from the perspective of a private economic entity was depicted.

The connections between the mechanisms in the real estate market and the historical tenement house were also demonstrated. Two own research of the mechanisms responsible for the existing condition were presented. Their objective was to examine the readiness and compatibility of the real estate market with the issue in question, as well as to carry out an expert opinion regarding the effectiveness of investing into historical tenement houses. The original model determining the probability for obtaining profit at a given level was developed on the basis of the methods of estimating the value of properties used by property appraisers. The connections between the historical value of the tenement houses and the possibility of using it as a profit-generating element were examined. The created theoretical model is the result of linking the outcomes of the previous own research and the analysis of the results described in relevant literature. The financial calculation determining the economic effectiveness of the conducted modernisation process was completed with a summary of the key results and a conclusion. The obtained results were compared with the influence of the renovation of tenement houses on the local real estate market and the change of the city microclimate.

The last part contains the presentation and analysis of the conclusions from the studies, as well as the advantages and disadvantages and limitations of the methods used in this thesis.

keywords: revitalization, tenement house, Warsaw

Spis treści

Wprowadzenie	15
Przedstawienie problemu badawczego	15
Cel pracy, hipoteza oraz pytania badawcze	18
Kryteria wyboru obszarów badawczych	20
Aparat pojęciowy	23
Metody badawcze i źródła danych	29
Stan badań	31
Otoczenie prawne	38
Rozdział 1. Rewitalizacja jako preferowana forma odnowy zabudowy	41
1.1. Międzynarodowe idee programowe oraz państwowe dokumenty normatywne związane z rewitalizacją ..	41
1.1.1. Dokumenty międzynarodowe o charakterze ogólnym	41
1.1.2. Państwowe dokumenty normatywne oraz polityka rewitalizacyjna	47
1.2. Podstawy prawne procesu rewitalizacji w Polsce	51
1.3. Procesy rewitalizacyjne w Polsce i w krajach Europy Zachodniej	54
1.3.1. Rewitalizacja w krajach Europy Zachodniej	54
1.3.2. Rewitalizacja w Polsce	60
1.4. Skutki społeczno-ekonomiczne rewitalizacji i odnów realizowanych przez podmioty prywatne	69
Rozdział 2. Rola warszawskiej kamienicy czynszowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w ujęciu historycznym	75
2.1. Uwarunkowania historyczne wznoszenia zabudowy mieszkaniowej w Polsce od XIX wieku	75
2.2. Dynamika ruchu budowlanego w obszarze warszawskiej zabudowy mieszkaniowej w XIX i na początku XX wieku	83
Rozdział 3. Perspektywa odnowy kamienicy czynszowej	101
3.1. Warszawska kamienica czynszowa – historyczny układ przestrzenny	101
3.2. Warszawska kamienica czynszowa po 1945 r.	114
3.3. Programowanie i planowanie inwestycji	118
3.4. Przekształcenia zabudowy w polskich miastach	122
3.4.1. Przekształcenia przestrzenne przy założeniu zachowania wiodącej funkcji mieszkaniowej	122
3.4.2. Adaptacja kamienic do nowych funkcji	141
3.4.3. Przekształcenia substancji budowlanej	148
3.5. Wpływ prac modernizacyjnych na okres użytkowania budynków	162
3.6. Studium przypadku – odnowa kamienicy czynszowej przy ul. Brzeskiej 18 w Warszawie	166
3.6.1. Kryteria wyboru obiektu poddanego analizie	166
3.6.2. Historia kamienicy	167
3.6.3. Pierwotny układ i wystrój kamienicy	171

3.6.4. Stan zachowania kamienicy w chwili nabycia przez Grupę Magmillon.....	174
3.6.5. Przeprowadzona modernizacja.....	175
Rozdział 4. Kamienica czynszowa jako dobro inwestycyjne	185
4.1. Podstawy prawne i teoretyczne funkcjonowania rynku nieruchomości	185
4.2. Preferencje standardu i form zabudowy mieszkaniowej.....	192
4.3. Finansowy aspekt odnowy.....	196
4.3.1. Zarządzanie wartością nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe jako element procesu rewitalizacji	196
4.3.2. Podmioty prywatne a finansowanie procesów odnowy zabudowy	199
4.4. Stan rynku nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w kamienicach warszawskich.....	204
4.4.1. Dane ogólne na temat zasobów mieszkaniowych Polski	204
4.4.2. Badanie własne – zaangażowanie sektora prywatnego w odnowę kamienic czynszowych.....	206
4.5. Bariery związane z inwestycją polegającą na odnowie kamienicy.....	213
4.6. Możliwość powstania efektu synergii.....	216
Rozdział 5. Ekspertyza dotycząca efektywności ekonomicznej	219
modernizacji kamienicy czynszowej.....	219
5.1. Informacje wstępne.....	219
5.1.1. Przedmiot, zakres oraz cel ekspertyzy	220
5.1.2. Podstawy sporządzenia ekspertyzy	221
5.1.3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	222
5.1.4. Założone przeznaczenie nieruchomości gruntowej.....	223
5.1.5. Wskazanie rodzaju określanych wartości dla nieruchomości gruntowej i nieruchomości lokalowych	223
5.1.6. Elementy analizy statystycznej wykorzystane w badaniu rynku nieruchomości	224
5.2. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)	226
5.2.1. Charakterystyka nieruchomości	226
5.2.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy	226
5.2.3. Podsumowanie	234
5.3. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)	236
5.3.1. Opis stanu nieruchomości	236
5.3.1.1. Założenia ogólne	236
5.3.1.2. Przyjęte cechy techniczno-użytkowe – budynek po modernizacji	238
5.3.2. Lokale mieszkalne.....	238
5.3.2.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy	238
5.3.2.2. Omówienie zbiorów nieruchomości podobnych	247
5.3.2.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania oraz schemat postępowania	251
5.3.2.4. Przedstawienie obliczeń wartości praw do nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych	253
5.3.2.4.1. Przyjęcie zbiorów nieruchomości reprezentatywnych	253
5.3.2.4.2. Cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen nieruchomości wraz z określeniem wag.....	254

5.3.2.4.3. Przedstawienie ocen wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości reprezentatywnych w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych	257
5.3.2.4.4. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – rozkład wartości dla cech	259
5.3.2.4.5. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – obliczenia wartości jednostkowych	261
5.3.2.4.6. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – obliczenie wartości całkowitych	266
5.3.2.5. Podsumowanie	268
5.3.3. Lokale usługowe	269
5.3.3.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy	269
5.3.3.2. Wybór podejścia, metody, techniki szacowania i schemat postępowania	271
5.3.3.3. Przedstawienie obliczeń wysokości czynszu – lokali usługowych	274
5.3.3.3.1. Cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie czynszów wraz z określeniem wag	274
5.3.3.3.2. Przedstawienie ocen wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości reprezentatywnych w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych	276
5.3.3.3.3. Obliczenie wysokości czynszu – rozkład wartości dla cech	277
5.3.3.3.4. Obliczenie jednostkowej wysokości czynszu	278
5.3.3.4. Lokale usługowe	279
5.3.3.4.1. Określenie dochodu operacyjnego netto (DON)	279
5.3.3.4.2. Określenie stopy kapitalizacji (R)	280
5.3.3.4.3. Określenie wartości rynkowej praw (WR)	280
5.3.3.5. Podsumowanie	281
5.4. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)	282
5.5. Zysk dewelopera	288
5.5.1. Podsumowanie wyników części: nieruchomość budynkowa, lokale mieszkalne i usługowe i koszty przeprowadzenia modernizacji	288
5.5.2. Przyjęta formuła obliczeń zysku dewelopera	289
5.5.3. Określenie kosztów z uwzględnieniem ponoszenia ich w różnym czasie	289
5.5.3.1. Przyjęte założenia	289
5.5.3.2. Obliczenia – dyskontowanie kosztów	290
5.5.4. Obliczenie zysku dewelopera	293
5.5.5. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	293
5.5.6. Prawdopodobieństwo uzyskania zakładanego zysku	294
5.6. Klauzule	297
5.7. Efektywność ekonomiczna odnowy zabytkowej kamienicy oraz jej wpływ na rynek nieruchomości	299
Wnioski oraz reasumpcja założeń badawczych	305
Literatura	315
Spis ilustracji	339
Spis tabel	347

Wprowadzenie

Przedstawienie problemu badawczego

Zmiana systemu gospodarczego z 1989 r. zainicjowała nowe możliwości rozwojowe, które spowodowały przekształcenia w funkcjonowaniu kraju. Jednym z sektorów, w którym stały się one szczególnie istotne, było budownictwo odpowiedzialne za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Zmiany ustawowe dały asumpt działalności deweloperskiej, która stała się konkurencją dla budownictwa spółdzielczego. Podaż wolnorynkowa mieszkań wymagała wprowadzenia modyfikacji w strukturze nowo powstającej zabudowy wielorodzinnej. Budynki miały pełniej odpowiadać preferencjom nabywców. Wciąż zmieniające się oczekiwania przestrzenne, klimatyczne i jakościowe oraz nowelizacje aktów prawnych są powodami modernizacji istniejącej zabudowy.

Zabudowa zabytkowa, bogata w detale, stanowi często o malowniczości zespołu urbanistycznego, którego jest częścią¹. Zły stan techniczny obiektów wpływa negatywnie na wizerunek i prestiż przestrzeni. Odpowiedzią na zaobserwowany problem jest przeprowadzanie przemysłanych rewitalizacji i modernizacji, które uchroniłyby zabudowę przed degradacją, a jednocześnie poprawiłyby wizerunek przestrzeni miejskiej². Rewitalizacja obiektów zabytkowych wprost wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju, ukazując ciągłość historyczną społeczeństw. Dziedzictwo kulturowe stanowi własność współcześnie żyjących i przyszłych pokoleń³.

¹ E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Architektura najnowsza w historycznym środowisku miast europejskich*, Kraków: Politechnika Krakowska 2013, s. 5.

v. W. Ostrowski, *Zespoły zabytkowe a urbanistyka*, Warszawa: Arkady 1980, s. 26-27.

² Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju: podsumowanie projektu*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010, s. 25.

v. E. Farelnek, *Finansowanie programów rewitalizacji obszarów miejskich – analiza dotychczasowych doświadczeń*, „Ekonomia” 2012, nr 21, s. 291.

³ E. Ryńska, *Zintegrowany proces projektowania próśrodoiskowego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2012, s. 33-34.

v. E. Ryńska, *Środoiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2006, s. 77.

v. W. Terlikowski, *Rola rehabilitacji, modernizacji i adaptacji budynków zabytkowych w procesie rewitalizacji*, „Czasopismo Inżynierii Ładowej, Środoiska i Architektury” 2015, nr 2, s. 522-523.

v. J. Parysek, *Rozwój zrównoważony miast w kontekście współczesnej polskiej urbanizacji: aspekty przestrzenne*, „Studia Miejskie” 2013, nr 9, s. 9-24.

v. A. Tylman, *Rewitalizacja jako kluczowy aspekt polityki finansowania i rozwoju zrównoważonego miast*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2015, nr 395, s. 365-368.

LEGENDA:

- Obiekty – Rejestr Zabytków
- Otoczenia zabytków w Rejestrze Zabytków
- Obszary – Rejestr Zabytków
- Obiekty – tylko Gminna Ewidencja Zabytków
- Obszary – tylko Gminna Ewidencja Zabytków

Źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=zabytki>

v. Ł. Heyman, *Rewaloryzacja historycznych śródmieść: zagadnienia wybrane*, Warszawa: Instytut Kultury 1985, s. 32-34.

W publikacji „*Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*” Marek Bryx stwierdził:

*„Dzięki rosnącemu znaczeniu miast jako ośrodków kreowania bogactwa narodowego w gospodarce opartej na wiedzy, a chyba jeszcze bardziej dzięki możliwości wykorzystania środków unijnych, procesy rewitalizacji miast w Polsce stały się w ostatnich latach realne i masowe.”*⁷

Złożoność problematyki ekonomiczno-finansowej, prawnej i społecznej związanej nieodłącznie z procesami odnowy lokali mieszkalnych wpływa negatywnie na liczbę prowadzonych odnów zabytkowych budynków mieszkalnych. Szansą na poprawę stanu technicznego tej zabudowy, oraz dzięki temu na uratowanie jej przed postępującą degradacją, jest zaangażowanie sektora prywatnego. Jak pisze Krzysztof Skalski: *„Podstawą i sprężyną sukcesu jest jednak zawsze opłacalność działania drobnych inwestorów. To właśnie właściciele mieszkań, wspólnoty mieszkaniowe, a również właściciele budynków czynszowych, poprzez swe indywidualne decyzje o podjęciu remontów, tworzą sukces operacji. [...] Jest tu również miejsce dla inwestorów prywatnych i nowego budownictwa mieszkaniowego, szczególnie tzw. „plombowego”.”*⁸

Przedsiębiorcy są jednym z kluczowych partnerów władz lokalnych w kreowaniu zrównoważonego rozwoju miasta⁹. Zwiększenie liczby odnów, prowadzonych przez podmioty prywatne, w głównej mierze zależy od zmian we wzorcach społecznych związanych ze standardem zamieszkiwania¹⁰. Sektor prywatny dysponuje zasobami finansowymi pozwalającymi na przeprowadzanie skomplikowanych procesów budowlanych. Jednak zauważalny w śródmieściach największych miast trend nabywania i modernizacji zabudowy zabytkowej przez deweloperów stanowi zjawisko marginalne w stosunku do rynku mieszkań w nowych zasobach¹¹. Propagowanie wśród podmiotów prywatnych tej formy realizacji inwestycji może stanowić szansę na poprawę stanu wielu obiektów oraz być jedyną drogą dla

⁷ *Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*, M. Bryx (red.), Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie 2012, s. 9.

v. K. Dziworska, A. Górczyńska, *Czy inwestycje rewitalizacyjne kształtują tożsamość miast?*, „Współczesna Gospodarka” 2018, t. 9, nr 2, s. 91.

⁸ K. Skalski, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, w: *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), Kraków: Korel 2000, s. 61-62.

⁹ *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 147

¹⁰ S. Belniak, *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego 2009, s. 108.

¹¹ E. Mączyńska, *Rewitalizacja a przewagi inwestycyjne*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 101-102.
v. S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 58, 133, 134.

uratowania cennej zabudowy, której stan techniczny nie pozwala na dalsze użytkowanie¹². Praktyką, która powoduje trwałą utratę dziedzictwa historycznego jest wyburzanie starej zabudowy i zastępowanie jej nową. Proces ten jest ekonomicznie uzasadniony ze względu na bardzo konkurencyjne koszty w stosunku do odnowy historycznych budynków¹³.

Cel pracy, hipoteza oraz pytania badawcze

Przedmiotem badawczym niniejszej pracy jest efektywność ekonomiczna, skutki przestrzenne oraz społeczne przeprowadzenia procesu odnowy zabytkowych kamienic zlokalizowanych w śródmieściu Warszawy. Temat ten według rozporządzenia Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 25.09.2018 r. w sprawie dziedzin nauki i dyscyplin naukowych oraz dyscyplin artystycznych (Dz.U. 2018 poz. 1818) jest usytuowany w dziedzinie nauk inżynieryjno-technicznych.

Znaczenie oraz waga problemu poprawy stanu zabudowy i jakości przestrzeni publicznej zostały zauważone przez społeczeństwo dzięki uchwaleniu w 2015 r. ustawy o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777). Uchwalenie tego aktu prawnego stanowi także wyraz zainteresowania władz państwowych wskazanym problemem oraz tym samym podkreśla jego rangę. Ustawa ta spowodowała, że zagadnienie wyszło poza środowisko naukowo-badawcze i stało się obszarem zainteresowań opinii społecznej dając nadzieję na poprawę sytuacji mieszkaniowej około 4,5 mln osób¹⁴. Zgodnie z szacunkami przeprowadzonymi przez Wojciecha Jarczewskiego, na podstawie danych z 2009 r., „w kwartałach przedwojennych oraz powojennych blokowiskach wymagających rewitalizacji żyje blisko 24% obywateli polskich miast”¹⁵.

Zakres techniczny, koszty oraz końcowe wyniki ekonomiczne są elementami wielowymiarowego zagadnienia, jakim jest modernizacja obiektów zabytkowych¹⁶. Wielowymiarowość tematyki powoduje istnienie luki w badaniach uniemożliwiającej skuteczne propagowanie tej formy inwestowania i jej doskonalenia. Fakt ten pozwala na

¹² P. Molski, *Adaptacja – formy i uwarunkowania*, w: *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, B. Szmygin (red.), Lublin: Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009, s. 89.

¹³ K. Keresztely, *Zaprzepaszczona pamięć – gentryfikacja a wartości urbanistyczne historycznej dzielnicy żydowskiej Budapesztu*, w: *Przywracanie pamięci: rewitalizacja zabytkowych dzielnic żydowskich w miastach Europy Środkowej*, M. Murzyn-Kupisz, J. Purchla (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury 2008, s. 174-176.

¹⁴ Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 23.

¹⁵ W. Jarczewski, *Skala degradacji miast w Polsce*, w: *Przestrzenne aspekty rewitalizacji - śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 23

¹⁶ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 74

postawienie następującej diagnozy tego sektora rynku nieruchomości: „brak jest w środowisku drobnych, prywatnych inwestorów faktycznej wiedzy, czy modernizacja obiektów zabytkowych jest racjonalna ekonomicznie, jakie należy ponieść nakłady oraz jakie niesie skutki przestrzenne i społeczne”.

Podobna tematyka została podjęta w pracy doktorskiej prof. dr hab. inż. arch. Elżbiety Ryńskiej pt. *„Architektoniczne i ekonomiczno-organizacyjne problemy przekształceń śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej”* z 1995 r.¹⁷. W związku z upływem czasu, zmianą preferencji nabywców, dostępności danych zbieranych przez rejestr cen nieruchomości¹⁸ oraz rozwojem aparatu statystycznego, dostrzegalna jest potrzeba przeprowadzenia badań dla obecnych realiów ekonomiczno-gospodarczych.

Literatura naukowa z badanego obszaru obejmuje problematykę genezy oraz roli wielorodzinnych budynków mieszkalnych, modernizacji tych zasobów, rewitalizacji obszarów śródmiejskich, sporządzania wycen i kosztorysów budowlanych. Brak jest jednak aktualnego i całościowego ujęcia tematu, które poruszałoby kwestie architektoniczno-ekonomiczne modernizacji zabytkowej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej w kontekście jej historycznego znaczenia. Opracowania techniczne charakteryzują się pomijaniem wątków ekonomicznych oraz prawnych, które w praktyce decydują o podjęciu danej inwestycji lub jej zaniechaniu¹⁹. Niniejsza dysertacja stanowi nowe ujęcie tematu ze względu na przeprowadzenie interdyscyplinarnych badań opartych na zgromadzonych przez autorkę danych.

Identyfikacja wskazanej luki teoretycznej (słabe rozpoznanie wskazanego problemu) i empirycznej (niedostatek badań obejmujących całościowo aspekty architektoniczno-ekonomiczne osadzonych we współczesnych realiach społeczno-gospodarczych z przedstawieniem stosownych obliczeń) pozwoliła na sformułowanie celu pracy, którym jest pokazanie znaczenia prowadzonych odnów warszawskich kamienic śródmiejskich w kontekście wpływu przekształceń na sytuację społeczną, zmiany wartości nieruchomości oraz powstanie efektów zewnętrznych. Tak postawiony cel pracy wprost wskazuje główną hipotezę badawczą mówiącą, że „wykorzystanie i poszanowanie wartości historycznej obiektu

¹⁷ E. Ryńska, *Architektoniczne i ekonomiczno-organizacyjne problemy przekształceń śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 1993.

¹⁸ Zakres informacji rejestru cen nieruchomości reguluje art. 40. rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2021 poz. 1390). Rejestr zawiera informacje o wszystkich zawartych transakcjach nieruchomościami.

¹⁹ S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 132.

(położenia w mieście, cech architektonicznych i historii związanej z budynkiem) pozwala na osiągnięcie zysków finansowych przy przeprowadzanych modernizacjach”.

W celu dokładnego rozpoznania postawionej hipotezy wskazano następujące pytania badawcze prowadzące do stopniowego uszczegółowienia badanego problemu:

- I. Jakie było historyczne znaczenie kamienic oraz w jaki sposób wpływa ono na obecną wartość rynkową tych obiektów?
- II. Jakie są najważniejsze przekształcenia dostosowujące zabytkowe, stołeczne kamienice do preferencji społecznych i wymogów prawnych?
- III. Jakie są modele finansowania odnów oraz jaki wpływ na pozyskiwanie środków finansowych ma zarządzanie wartością nieruchomości?
- IV. Jakie są mechanizmy warunkujące obecny stan warszawskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych zlokalizowanych w zabytkowych kamienicach?
- V. Jakie szanse i zagrożenia niesie za sobą odnowa zabytkowych zasobów mieszkaniowych?

Przyjęty temat obejmuje również rozważenie istnienia zjawiska synergii (gr. *synergós*, łączenie pojedynczych czynników na zasadzie współdziałania pozwala na uzyskanie lepszych rezultatów²⁰) – czy przeprowadzenie na danym obszarze punktowych modernizacji może doprowadzić do powolnego przekształcenia charakteru całego sąsiedztwa. Badanie to było zainspirowane poglądem Bolesława Domańskiego, który napisał: *„Indywidualnie, nieskoordynowane w czasie inwestycje nie są więc w stanie wpłynąć na poprawę warunków na większym obszarze i przywrócić możliwości generowania wysokiej renty na tym terenie”*²¹. Autorka dysertacji zwróciła uwagę na zmiany, które zaszły od 2010 r., kiedy wydana została cytowana publikacja. Zwiększenie liczby, w stosunku do stanu z 2010 r., już przeprowadzonych odnów pojedynczych budynków, daje szansę na zmianę efektów zewnętrznych generowanych przez obecnie przekształcane obiekty.

Kryteria wyboru obszarów badawczych

Głównym celem niniejszej pracy studialnej jest zbadanie prawdziwości hipotezy - "wykorzystanie i poszanowanie wartości historycznej obiektu (położenia w mieście, cech architektonicznych i historii związanej z budynkiem) pozwala na osiągnięcie zysków

²⁰ *Ibidem*, s. 62.

²¹ Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 30.

finansowych przy przeprowadzanych modernizacjach". Ze względu na ogólność postawionej hipotezy wymagane jest szczegółowe zdefiniowanie zakresu rzeczowego opracowania. W dalszej części podrozdziału zostaną określone ramy przedmiotowe, przestrzenne oraz czasowe prowadzonych badań.

Przedmiotem analiz jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, o charakterystycznym obrzeżnym układzie zabudowy działki, poddawana procesowi odnowy. Zakres prowadzonych prac obejmuje całą przestrzeń budynku i podwórza. Dla jednoznaczności określonego przedmiotu opracowania zastrzega się również, że do analizy przyjmuje się budynki mieszkalne oraz budynki mieszkalno-usługowe, w których lokale użytkowe są zlokalizowane na parterze oraz ewentualnie na 1. piętrze. Wzięcie pod uwagę obiektów, w których zlokalizowane są usługi (występujące tam pierwotnie lub powstałe poprzez zmianę funkcji) nie powoduje braku spójności grupy analizowanych obiektów. Ze zbioru badanych obiektów wyłączono budynki wielorodzinne, w których prowadzone były jedynie adaptacje poddaszy lub nadbudowy. Popularnym trendem jest prowadzenie przebudowy ostatniej kondygnacji połączonej z jednoczesną nadbudową. Pozwala to na powstanie nowej przestrzeni mieszkalnej. Przekształcana zabudowa jest zazwyczaj położona w lokalizacjach o dobrej dostępności komunikacyjnej, w których brakuje niezagospodarowanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zakres prac w inwestycjach tego typu jest niewspółmierny z wcześniej określonym przedmiotem opracowania. Istnieją istotne różnice w kosztach prowadzenia prac budowlanych dotyczących całego obiektu oraz obejmujących tylko przebudowę strychów lub nadbudowę nowych kondygnacji.

Zakres przestrzenny prowadzonych badań obejmuje obszar śródmieścia Warszawy. Do analizy nie przyjęto obszarów śródmieść innych dużych miast Polski ze względu na nieporównywalność rynków nieruchomości, jak i zniszczenia Warszawy powstałe w wyniku II wojny światowej. Próba unicestwienia miasta spowodowała, że w stolicy zabytkowe budynki są nieliczne. Wpływa to na sposób ich postrzegania oraz uplasowanie na rynku nieruchomości. Wykluczenie z zakresu badania innych miast poparto wnioskami z krótkiej analizy korelacji. Sprawdzone, że ewentualne zależności pomiędzy strukturą wieku zabudowy w poszczególnych miastach są zbyt słabe, aby na ich podstawie stworzyć liniowy model prognozujący. Powoduje to, że wnioski z analizy rynku warszawskiego będą odmienne od wniosków z analizy rynków innych miast. Na następnej stronie zamieszczono uproszczoną tabelę wyników (tab. 1).

miasto	r	R ²
Warszawa	0,62	0,39
Kraków	0,65	0,42
Łódź	0,58	0,33
Wrocław	0,43	0,19
Poznań	0,78	0,61
Gdańsk	0,63	0,39
Szczecin	0,50	0,25
Bydgoszcz	0,72	0,51
Lublin	0,76	0,57
Katowice	0,59	0,35
Białystok	0,66	0,44
Toruń	0,68	0,46
Kielce	0,76	0,58
Olsztyn	0,65	0,43
Rzeszów	0,68	0,46
Opole	0,65	0,42
Zielona Góra	0,76	0,58
Gorzów Wielkopolski	0,61	0,37

Tabela 1. Zależności pomiędzy strukturą wieku zabudowy w poszczególnych miastach.

Opis: Obliczono współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy strukturami wieku zabudowy w poszczególnych miastach. W kolumnie *r* zawarto średnią ze współczynników korelacji Pearsona pomiędzy danym miastem a wszystkimi innymi wymienionymi w tabeli. W kolumnie *R²* – średni współczynnik determinacji dla modelu regresji liniowej struktury wieku zabudowy danego miasta na podstawie każdego miasta wymienionego w tabeli. Pełne tablice wyników autorskiego badania zawarto w Rozdziale 5, w części 5.6. Klauzule.

Wielu badaczy wskazuje na trudność delimitacji obszaru śródmieść²² – wpływa na to złożoność tych obszarów, wielość posiadanych definicji oraz brak prostej metody wyznaczania ich granic. Formułowane przez naukowców ograniczenia przestrzenno-znaczeniowe nie wskazują wprost fizycznie badanego obszaru. W pracy za obszar analizy przyjęto teren administracyjny warszawskiej dzielnicy Śródmieście.

Sformułowana główna hipoteza pracy bezpośrednio wskazuje potrzebę odwzorowania wpływu wartości historycznej budynku na wartości nieruchomości lokalowych osiągnęte na rynku podczas transakcji kupna-sprzedaży. Przeprowadzenie tej analizy wymagało określenia zakresu czasowego powstania badanych obiektów. Za zakres czasowy powstania zabudowy przyjęto lata 1864-1914. W 1864 r. zostało zakończone powstanie styczniowe, w wyniku którego nastąpił wzmożony ruch migracyjny do miast. Za ograniczenie górne przyjęto datę wybuchu I wojny światowej.

Podsumowując można określić, że przedmiotem badań jest śródmiejska, warszawska kamienica powstała w latach 1864-1914, poddawana odnowie.

²² S. Juchnowicz, *Śródmieścia miast polskich: studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1971, s. 9-11.

Aparat pojęciowy

Odnowa

Na potrzeby niniejszej pracy badawczej autorka formułuje pojęcie „odnowy”, jako procesu przekształceń i przebudowy w celu przywrócenia budynków zabytkowych do stanu ich świetności, przy możliwych ingerencjach w oryginalny układ przestrzenny poprzez wprowadzenie udogodnień podnoszących komfort użytkowania budynku i lokali.

W odniesieniu po przykładów przedstawianych w pracy, istotne w sformułowanej definicji jest dopuszczenie ingerencji w oryginalną substancję budowlaną i pierwotny układ przestrzenny, zarówno w przestrzeniach wspólnych np. wprowadzenie windy, jak i w przestrzeniach mieszkań. Prezentowane przykłady przekształceń obiektów określane jako *odnowy* rzadko stanowią wierne odtworzenie pierwotnego układu budynku. Formułowana definicja jest pojęciem węższym niż rewitalizacja, ponieważ dotyczy przekształcenia jedynie pojedynczego obiektu i nie obejmuje aspektów społecznych i gospodarczych.

Rewitalizacja

Rewitalizacja jest zagadnieniem często dyskutowanym przez praktyków, badaczy i naukowców. Stanowi przedmiot prac architektów, urbanistów, prawników, socjologów, geografów i ekonomistów. Popularność tej tematyki przejawia się m. in. w istnieniu stowarzyszeń (np. Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji), dużej liczbie szkoleń i konferencji naukowych (np. pod patronatem Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego) oraz w bogatej literaturze. Wielość wykonanych opracowań przekłada się na różnorodność powstałych definicji²³, przykładem są prace T. Bilińskiego²⁴, K. Gruszeckiej²⁵, Z. Zuziaka²⁶, A. Pancewicz²⁷, J. Paryska²⁸. W zależności od dziedziny, z której wywodzi się badacz podkreślane są inne aspekty tego procesu. Zagadnienie rewitalizacji jest omawiane

²³ S. Palicki, *Rewitalizacja miast. Perspektywa rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu 2021, s. 19.

²⁴ T. Biliński, *Studia programowe i metody realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych*, „Sprawy Mieszkaniowe” 2001, nr 1-2, s. 36.

²⁵ K. Gruszecka, *Rewitalizacja starych miast województwa zielonogórskiego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 1998, s. 12.

²⁶ Z. Zuziak, *Marketing przestrzeni śródmiejskiej a strategie rewitalizacji - przesłanie dla Gdyni*, „Biuletyn Polska Akademia Nauk. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 1999, nr 186, s. 303.

²⁷ A. Pancewicz, *Rewitalizacja miejskich przemysłowych terenów nadrzecznych*, „Biuletyn Polska Akademia Nauk. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 2005, nr 216, s. 175.

²⁸ J. Parysek, *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku: rozwój i przekształcenia strukturalne*, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe 2005, s. 21.

wielowątkowo, wskazuje na to przeprowadzona kwerenda ujęć koncepcyjnych omawiających badany proces.

Słowo „rewitalizacja” wywodzi się z języka łacińskiego ‘re+vita’, co oznacza w znaczeniu dosłownym „przywrócenie do życia”. W literaturze przedmiotu używane są również określenia zamienne takie jak regeneracja miast (ang. *urban regeneration*) lub odnowa miast (ang. *urban renewal*)²⁹. W celu zaprezentowania różnorodności definicji przytoczono poniżej kilka przykładów:

- 1) Andreas Billert: „(...) kompleksowy proces odnowy obszaru zurbanizowanego, którego przestrzeń, funkcje i substancja uległy procesowi strukturalnej degradacji, wywołującej stan kryzysowy, uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prawidłowy rozwój ekonomiczny i społeczny tego obszaru, jak i zrównoważony rozwój całego miasta”³⁰
- 2) Krzysztof Skalski: „(...) system działań mający na celu przywracanie do życia i zrównoważony rozwój dawnych dzielnic, ich funkcji mieszkaniowej, ekonomicznej, społecznej.”³¹
- 3) Zygmunt Ziobrowski: „Rewitalizacja jest zespołem działań przywracających wartość ekonomiczną i społeczną zniszczonym miastom i przestrzeniom.”³²
- 4) Zbigniew Zuziak: „(...) rewitalizację śródmieścia jako zmiany strukturalne polegające na wzmocnieniu aktywności i atrakcyjności jego przestrzeni wskutek skoordynowanej strategii sektorów publicznego i prywatnego.”³³

Zacytowane w pracy definicje przedstawiają różne aspekty rewitalizacji, reprezentują spojrzenie badaczy i praktyków rewitalizacji na ten proces. Bazując na przedstawionych definicjach można stwierdzić, że środowisko naukowe zgodnie postrzega rewitalizację jako proces – „przebieg następujących po sobie i powiązanych przyczynowo określonych zmian”³⁴ oraz jako zagadnienie wielopłaszczyznowe i interdyscyplinarne, zarówno w kontekście

²⁹ D. Hajdys, M. Ślebocka, *Rewitalizacja miast we współpracy z podmiotem prywatnym w formule partnerstwa publiczno-prywatnego*. Kraków-Legionowo: Edu-Libri 2021, s. 12.

v. Z. Zuziak, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Kraków: Politechnika Krakowska 1998, s. 12.

³⁰ A. Billert, *Polityka rozwoju i rewitalizacja miast w Polsce na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, „Urbanistyka.info.”.

³¹ K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 36.

³² Z. Ziobrowski, Instrumenty i narzędzia operacyjne, w: *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), Kraków: Korel 2000, s. 23.

³³ Z. Zuziak, *Strategie...*, s. 13.

³⁴ *Proces*, w: *Słownik Języka Polskiego*, <https://sjp.pwn.pl/slowniki/proces.html>, [data dostępu: 15.09.2021], słownik internetowy opracowany na podstawie: *Słownik 100 tysięcy potrzebnych słów*, J. Bralczyk (red.), Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2005.

wielości teorii o niej mówiącej, jak i złożoności działań z nią bezpośrednio powiązanych³⁵. Wielość definicji oraz próba sformułowania ich przez badaczy występowały głównie przed 2015 r., zanim wprowadzono ustawową definicję. Na potrzeby pracy badawczej przyjęto definicję sformułowaną przez Andreasa Billerta.

Rewitalizację należy odróżnić od innych działań opierających się głównie na szeroko pojętej naprawie³⁶. Do przekształceń, które są powszechnie mylone z rewitalizacją można zaliczyć m. in.:

- restrukturyzację – szeroko pojęte przekształcenia i przebudowy tkanki miasta zazwyczaj dotyczące kilku dziedzin jego aktywności³⁷,
- renowację – odnowienie budynku w celu przywrócenia stanu jego świetności,
- rehabilitację – proces skupiony na przywróceniu przestrzeni miejskiej stanu jej świetności (uwzględnia czynniki materialne i społeczne),
- rewaloryzację – ogół działań, które mają na celu przywrócenie wartości obiektów zabytkowych, często ich realizacja poprzedzona jest pracami badawczymi³⁸,
- adaptację – przystosowanie obiektu do innej funkcji użytkowej lub nadania innego charakteru³⁹,
- konserwację – działania, których celem jest zachowanie substancji zabytkowej⁴⁰,
- remont – przywrócenie budynku do stanu z początku poprzedniego cyklu eksploatacyjnego⁴¹, remonty dzieli się na kapitalne, bieżące i roboty konserwacyjne, zależnie od ich zakresu⁴²,
- modernizację – remont z dodatkowo wprowadzonymi udogodnieniami podnoszącymi komfort użytkowania budynku poprzez np. wprowadzenie nowych elementów wyposażenia⁴³.

³⁵ M. Kowalski, P. Ror-Maziarz, B. Bartosiewicz, *Problemy rewitalizacji śródmieścia w kontekście koncentrycznie ukształtowanego układu komunikacyjnego (przykład Brzezin)*, w: *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, K. Heffner, T. Marszał (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2011, s. 95.

³⁶ S. Kaczmarek, *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2001, s. 23-27.

³⁷ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 10.

³⁸ K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 33.
v. W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 10, 28.

³⁹ P. Molski, *Adaptacja...*, s. 87.

⁴⁰ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 10.

⁴¹ K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 33.

⁴² J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne 1981, s. 41.

⁴³ K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 33.

Alina Muzioł-Węclawowicz podkreśla, że nie należy nazywać rewitalizacją również przekształceń zabudowy miejskiej, które wynikają z potencjału lokalizacji i rozwoju gospodarczego miasta. Procesy te mają odmienne założenia oraz, pomimo pewnych podobieństw, wywierają odmienne skutki społeczno-ekonomiczne. Badaczka wskazuje jednak także, że biorąc pod uwagę obserwacje historii rewitalizacji w Polsce po transformacji ustrojowej *„restrykcyjne rozumienie rewitalizacji jako procesu równoczesnych, pełnych przekształceń społecznych, ekonomicznych, technicznych i przestrzennych mogłoby doprowadzić do zawężenia pola analizy, [...]”*⁴⁴.

Zdaniem autorki dysertacji, poruszony przez Alinę Muzioł-Węclawowicz problem zawężania analizy dotyczy również umniejszania roli architektów w procesie rewitalizacji przestrzeni miejskiej. Powszechne sprowadzanie semantyczne odnów budynków do „remontów” nie oddaje wagi tej składowej w całym procesie zmiany przestrzeni. Przekształcenia projektowane przez architektów zmieniają przestrzeń fizyczną miasta, która wpływa na osoby w niej przebywające. Stan przestrzeni częściowo warunkuje zachowania przebywających w niej ludzi oraz chęć przebywania w niej i zamieszkiwania. Bohdan Jałowiecki wskazuje na istotne powiązanie pomiędzy lokalną społecznością a przestrzenią stwierdzając: *„między społeczeństwem i przestrzenią istnieje równoczesne sprzężenie zwrotne, poszczególne grupy wytwarzają ją zgodnie z ogólnymi prawami sposobu produkcji a wytworzona przestrzeń oddziałuje z kolei na te grupy, warunkując ich zachowanie”*⁴⁵. Pogląd sformułowany przez badacza odnosi się bezpośrednio do koncepcji funkcji miejsca Andrzeja Suliborskiego, gdzie istota funkcji miejsca zawarta jest w jego atrybutach: formie (kształcie architektonicznym informującym, do czego jest dane miejsce), eksploatacji (identyfikująca funkcję z formami przestrzenno-organizacyjnymi), społecznej percepcji (subiektywna ocena przeznaczenia i postrzegania form) i społecznym znaczeniu (wynikającym z przeżyć indywidualnych i grupowych)⁴⁶.

v. Ł. Heyman, *Rewaloryzacja...*, s. 8.

⁴⁴ Alina Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 27.

⁴⁵ B. Jałowiecki, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, Warszawa: Książka i Wiedza 1988, s. 36.

⁴⁶ A. Suliborski, *Funkcje i struktura funkcjonalna miast: studia empiryczno-teoretyczne: komentarz do zbioru monograficznych publikacji stanowiących rozprawę habilitacyjną*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2001; za: A. Suliborski, *Funkcje miast*, w: *Geografia urbanistyczna*, Stanisław Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012, s. 295.

v. M. Wójcik, *Miasto, region i tożsamość geografii w zainteresowaniach naukowych prof. dr. hab. Andrzeja Suliborskiego*, „Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-oeconomica” 2017, nr 27, s. 8-9.

Śródmieście

Pojęcie śródmieścia zostało wielokrotnie zdefiniowane w opracowaniach naukowych związanych z architekturą, urbanistyką oraz geografią i polityką przestrzenną. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjmuje się definicję sformułowaną przez Jana Chmielewskiego:

*„Historycznie wyodrębniony obszar, usytuowany w środku układu komunikacyjnego, charakteryzujący się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z wyraźną przewagą usług. Jest ono zazwyczaj największym skupiskiem miejsc pracy. Bardzo często w obrębie śródmieścia sytuje się centralny ośrodek miasta.”*⁴⁷

Zasadne wydaje się również odwołanie do definicji śródmieścia Bożeny Maliszowej, która najwcześniej zdefiniowała⁴⁸ to pojęcie:

*„Śródmieście jest to obszar o funkcjach mieszanych, którego dominantę stanowią funkcje usługowe, charakterystyczne dla ośrodka miejskiego. Położone w środku ciężkości układów różnych rodzajów komunikacji, tworzy obszar miasta najintensywniej zabudowany, a zarazem największy ośrodek pracy i aktywności.”*⁴⁹

Definicja ta nie podkreśla jednak historycznego aspektu formowania się śródmieść. O ten aspekt definicję uzupełnił Maciej Nowakowski w 1990 r. podkreślając również, że jest to obszar zwartej, intensywnej zabudowy⁵⁰. Przedstawione definicje posiadają cechy wspólne oraz wzajemnie się dopełniają. Są ponadto zgodne z definicją tego obszaru z Encyklopedii PWN:

*„śródmieście, urb. historycznie ukształtowana centralna część miasta, administracyjnie i funkcjonalnie wyodrębniona jako dzielnica, powstała wokół zespołu staromiejskiego lub poza nim”*⁵¹.

Zabytek

Kolejnym pojęciem, które posiada wiele definicji jest *zabytek*. Termin ten używany jest w języku potocznym, jako określenie starej i cennej rzeczy lub budowli o dużej wartości

⁴⁷ J. Chmielewski, *Teoria...*, s. 264.

⁴⁸ A. Wolaniuk, *Centra miast*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012, s. 304.

⁴⁹ B. Maliszowa, *Śródmieście...*, s. 20.

⁵⁰ M. Nowakowski, *Centrum miasta: teoria, projekty, realizacje*, Warszawa: Arkady 1990, s. 8-9.

⁵¹ http://encyklopedia.pwn.pl/haslo/Centrum_miasta:_teoria,_projekty,_realizacje_srodmiescie;3984326.html, [data dostępu: 03.06.2017]

historycznej i naukowej⁵² oraz w opracowaniach naukowych i prawnych. W szczególności należy rozróżnić potoczne rozumienie słowa *zabytek*⁵³ – oraz *zabytku* podlegającego ochronie (nadanej przez ustawodawstwo ochronne). Zabytek posiada definicję legalną zawartą w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568):

„art. 3. pkt 1. zabytek – nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki⁵⁴ bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową⁵⁵;

art. 3. pkt 22. zabytek nieruchomy – nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, o których mowa w pkt 1;”

Na potrzeby niniejszej pracy badawczej jako definicję *zabytku* przyjmuje się jego definicję legalną.

Kamienica

J. Roguska stwierdza, że *„Przed I wojną światową ukształtował się w Warszawie, w wyniku oddziaływania mechanizmów architektoniczno-przestrzennych, czynników ekonomicznych i przepisów budowlanych typ wielkomiejskiej kamienicy końca XIX i początku XX wieku, z wewnętrznym podwórzem – studnią, dostosowany do zabudowy zwartej.”⁵⁶* Kamienica jest obiektem rzadko definiowanym przez badaczy. Sformułowane przez naukowców definicje podkreślają przestrzenne aspekty kamienicy: *„piętrowy, murowany dom miejski, w zabudowie zwartej, wyodrębniony pod względem przestrzenno-własnościowym i współtworzący wraz z działką układ tradycyjnego bloku urbanistycznego oraz ulicy”⁵⁷* lub *„każdy wielorodzinny, kilkupiętrowy dom o przeważającej funkcji mieszkalnej, który potencjalnie spełniać może urbanistyczne warunki definicji (można obudować go w ten sposób,*

⁵² M. Dreła, *Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim i francuskim*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 1, s. 111.

⁵³ W potocznym rozumieniu słowa *zabytek* najistotniejszy jest cenzus wieku, jakkolwiek istnieją również inne kryteria. Potoczna definicja słowa *zabytek* jest nieostra.

⁵⁴ Sformułowanie „miniona epoka” nie wyznacza określonej cezurę czasowej. W rozumieniu potocznym „miniona epoka” jest okresem trwającym do momentu urodzenia najstarszej osoby obecnie żyjącej. Zgodnie z Encyklopedią PWN epoka stanowi stadium procesu dziejowego i jest związana z panowaniem określonych stosunków politycznych, społecznych, kulturalnych i gospodarczych.

⁵⁵ Ustawodawca nie ograniczył pojęcia *zabytku* do obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Zabytkami są wszystkie obiekty spełniające kryteria określone w art. 3. pkt 1. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obiekty. Powoduje to istnienie fikcji prawnej – ochronie prawnej podlegają wszystkie zabytki nie zależnie od tego, czy zostały wpisane do rejestru zabytków.

⁵⁶ J. Roguska, *Ewolucja układów przestrzennych, planów i form warszawskich kamienic w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku*, w: *Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, Warszawa: Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 2003, s. 65.

⁵⁷ *Termin i pojęcie kamienicy w tradycji historycznej*, w: *Kamienica w krajach Europy Północnej*, J. Sołtysik (red.), Gdańsk: Nadbałtyckie Centrum Kultury 2004, s. 32.

by tworzył fragment bloku zabudowy z przednią fasadą uliczną oraz niewidoczną od ulicy tylną fasadą podwórzową)⁵⁸.

W prowadzonych badaniach za kamienicę uznaje się piętrowy budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, wielorodzinny o charakterystycznej obrzeżnej zabudowie działki, który stanowi lub może stanowić element zwartej zabudowy kwartałowej.

Pozostałe najważniejsze pojęcia z niniejszej pracy:

Gentryfikacja – (pochodzenie od angielskiego słowa *gentry* – szlachta⁵⁹) „proces poprawy jakości środowiska zbudowanego, ale nieprzyczyniający się do wzrostu jakości życia dotychczasowej ludności”⁶⁰, zjawisko spontaniczne powodowane czynnikami rynkowymi dotyczące trzech wymiarów: sfery społecznej (wymiana mieszkańców), ekonomicznej (przekształcenia sfery usługowej) i przestrzennej (estetyzacja środowiska zbudowanego).⁶¹ Skutkiem gentryfikacji jest wprowadzenie nowych mieszkańców, o większych możliwościach finansowych i lepiej wykształconych a wymagających przestrzeni o wyższej jakości⁶².

Genius loci – (łac. duch miejsca) cechy, walory niematerialne, wartości lokalne i często nieuchwytnie, które wraz z architekturą budują tożsamość miejsca. Termin ten rozpowszechnił Max Dvorak⁶³.

Metody badawcze i źródła danych

Weryfikacja postawionej hipotezy, odpowiedzi na sformułowanie pytania badawcze oraz realizacja celu badawczego wymagały interdyscyplinarnej analizy łączącej nauki techniczne z elementami nauk społecznych. Wielopłaszczyznowość ujęcia tematu wskazała na zasadność wykorzystywania zróżnicowanych metod badawczych stosowanych w tych naukach.

⁵⁸ A. Łupienko, *Kamienice czynszowe Warszawy 1864-1914*, Warszawa: Instytut Historii PAN 2015, s. 31.

⁵⁹ Ł. Drozda, *Uszlachtetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*, Warszawa: Instytut Wydawniczy Książka i Prasa 2017, s. 40.

⁶⁰ Ł. Drozda, *Pułapka gentryfikacji? Związki „uszlachtetniania” przestrzeni z programami rewitalizacji polskich miast*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2017, nr 4, s. 10.

⁶¹ *Ibidem*, s. 9.

⁶² P. Lorens, *Współczesne...*, s. 13.
v. S. Palicki, *Rewitalizacja miast...*, s. 41.

⁶³ D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2017, s. 7.

Metodę analizy i krytyki piśmiennictwa zastosowano badając literaturę przedmiotu polsko-, angielsko- oraz niemieckojęzyczną, dokumenty normatywne, dokumenty planistyczne i strategiczne, materiały archiwalne oraz opracowania statystyczne. Przeprowadzone badanie pozwoliło na wskazanie istniejących luk badawczych.

W pracy przeprowadzono badania rynku ofertowego oraz pierwotnego sprawdzające aktywność i chłonność rynku nieruchomości lokalowych umiejscowionych w zabytkowych kamienicach oraz poziom zainteresowania potencjalnych odbiorców. Przy badaniu rynku stosowano metodę obserwacyjną i analizę porównawczą rozpoznając i interpretując zachodzące zmiany – zachodzenie zmian obserwowano poprzez gromadzenie danych w różnych okresach.

Analizę ekonomiczną stosowano dla ustalenia powiązań pomiędzy ogólnymi zasadami funkcjonowania rynku nieruchomości, a jego sektorem związanym z zabytkowymi kamienicami oraz pomiędzy poszczególnymi procesami zachodzącymi w badanym sektorze. Opierano się na zgromadzonych danych dotyczących warunków gospodarczych oraz danych transakcyjnych. Pomocniczo stosowano również analizę strukturalną badając związki i zależności w kolejnych analizowanych zbiorach danych oraz analizę przyczynową np. do rozpoznania najistotniejszych cech nieruchomości.

Jednym z zagadnień badanych w niniejszej pracy jest efektywność ekonomiczna procesu modernizacji. W celu jej określenia zbudowano autorski model teoretyczny wskazujący zysk dewelopera, który opierał się na obliczeniu różnicy pomiędzy wartościami nieruchomości w dwóch stanach: przed rozpoczęciem i po zakończeniu odnowy przy uwzględnieniu poniesionych kosztów. W uogólnieniu, model opracowano na podstawie metody analizy i konstrukcji logicznej przy wykorzystaniu metod statystycznych oraz metod symulacji komputerowej. Zaznaczyć należy, że prowadzone obliczenia mają wyłącznie charakter pomocniczy w stosunku do założonego celu badań. Badania przeprowadzono przy wykorzystaniu programu Microsoft Excel.

Dla określenia danych wejściowych do tworzonego modelu, stosowano metodę monograficzną badając struktury zmodernizowanych warszawskich kamienic oraz zakres przeprowadzonych w nich prac. W trakcie badań kontaktowano się z pracownikami architektonicznymi, które opracowywały dokumentację projektową w celu pełniejszego rozpoznania uwarunkowań i rozwiązań związanych z danym projektem. Badano dokumentację projektową, przeprowadzono wywiady z architektami oraz analizowano oferty sprzedaży lokali z poszczególnych projektów.

W celu określenia możliwych kosztów modernizacji hipotetycznej kamienicy wykorzystywano metodę badania dokumentów analizując dane z prowadzonych zamówień

publicznych. Analizowano również udostępnione przez podmioty prywatne kosztorysy inwestorskie.

Metodę indywidualnych przypadków zastosowano badając modernizację kamienicy zlokalizowanej przy ul. Brzeskiej 18 w Warszawie. Zastosowanie tej metody było możliwe dzięki udostępnieniu projektu arch. Janusza Marchwińskiego i informacjom przekazany przez firmę Magmillon oraz dzięki możliwości przeprowadzenia wywiadów z jej pracownikami. Badanie przedstawiło skomplikowany proces odnowy kamienicy z perspektywy prywatnego podmiotu.

Pomocniczo w pracy wykorzystywano metody heurystyczne.

Realizacja zadań badawczych wymagała wykorzystania różnych źródeł informacji. Informacje pozyskiwano ze źródeł pierwotnych (wywiady przeprowadzone z pracownikami firmy Magmillon, pracowni architektonicznych i Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami poszczególnych dzielnic Warszawy, przeglądanie aktów notarialnych, analiza ofert rynku nieruchomości – własna baza danych oraz informacje pozyskane w biurach sprzedaży) oraz wtórnych (m. in. dane pozyskane z rejestru cen nieruchomości miasta Warszawy, dane GUS, dane Eurostatu). Pozyskane dane w pełni obrazują funkcjonowanie pierwotnego rynku nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w modernizowanych kamienicach. Dane pozyskane w biurach sprzedaży pozwoliły na wyciągnięcie syntetycznych wniosków obrazujących najważniejsze procesy.

Stan badań

Określenie optymalnego przebiegu i skutków odnowy oraz rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej jest istotnym i aktualnym tematem społeczno-gospodarczym. Jest to zagadnienie interdyscyplinarne z pogranicza obszaru nauk technicznych (analiza możliwych do zastosowania rozwiązań budowlanych oraz ich następstw przestrzennych) oraz społecznych (analiza efektywności ekonomicznej samej inwestycji oraz zmiana struktury kosztów utrzymania obiektu po zakończeniu prac; problemy partycypacji społecznej i zmiany struktury mieszkańców). Jego złożoność powoduje, że badania wymagają analiz wieloaspektowych, których trudnością jest potrzeba rozpatrywania poszczególnych czynników na różnych etapach badań przy zachowaniu kompleksowego spojrzenia. Równocześnie dzięki swojej obszerności temat ten jest obecny w wielu publikacjach i stanowi przedmiot aktywnej dyskusji naukowej. Już w 1972 r. Jan Zachwatowicz stwierdził: *„Sprawa ochrony i rewaloryzacji, a niekiedy reanimacji zabytkowych zespołów miejskich stała się w okresie powojennym jednym*

z czołowych problemów konserwatorskich i poważnym zagadnieniem urbanistycznym. Jako temat wielu opracowań, artykułów, referatów, obrad na sympozjach i kongresach międzynarodowych ma obecnie dość obszerną bibliografię, w której zjawiają się pozycje pogłębione, zbliżające się stopniowo do całościowych i konkretnych metod rozwiązywania założonych programów ochrony i rewaloryzacji historycznych ośrodków miast."⁶⁴

Ze względu na wielość publikacji z badanych obszarów w niniejszym opisie przedstawiono jedynie wybrane pozycje. W celu uporządkowania przeglądu przeanalizowanej literatury naukowej kolejne pozycje omawiane są w odniesieniu do poszczególnych zagadnień. Szczególnie cenne dla prowadzonych badań były prace z pogranicza dziedzin. Tematyka ta była głównie przedmiotem recenzowanych artykułów naukowych.

Publikacje z początku XXI wieku mają charakter przybliżających proces rewitalizacji oraz ukazujących jego znaczenie na tle polityki miejskiej⁶⁵. Od końca pierwszej dekady XXI wieku widoczny jest wzrost liczby publikacji omawiających procesy rewitalizacyjne w Polsce. Procesy przemian miejskich były przedmiotem badań wielu ośrodków naukowych, szczególnie w miastach, które były pionierami polskiej odnowy miast⁶⁶. Ze względu na zróżnicowane funkcje obszarów, które są poddawane przekształceniom, publikacje szczegółowo przedstawiają specyfikę rewitalizacji obszarów⁶⁷: przemysłowych, powojkowych, mieszkaniowych oraz centrów miast.

Na szczególną uwagę ze względu na kompleksowe podejście do zagadnienia odnowy miejskiej zasługuje seria publikacji „*Rewitalizacja miast polskich*” składająca się z 12 tomów,

⁶⁴ J. Zachwatowicz, *O metodach ochrony i rewaloryzacji historycznych ośrodków miejskich*, „Ochrona Zabytków” 1972, t. 25, nr 1, s. 5.

⁶⁵ Przykładami są publikacje:
Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast, Z. Ziobrowski (red.), Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej 2000.

Urban regeneration, P. Roberts, H. Sykes, R. Granger (red.), London: SAGE Publications 2002.

Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast, P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Urbanista 2009.

⁶⁶ Przykładem jest publikacja:
Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018.

⁶⁷ Przykładami są publikacje:
Z. Zuziak, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*. Kraków: Politechnika Krakowska 1998.
Ł. Heyman, *Rewaloryzacja historycznych śródmieść: zagadnienia wybrane*, Warszawa: Instytut Kultury 1985.

S. Kaczmarek, *Rewitalizacja...*
M. Kopeć, *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2010.

Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi, T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2010.

będąca wynikiem prac naukowych prowadzonych przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów⁶⁸ przy udziale Uniwersytetu Jagiellońskiego, Szkoły Głównej Handlowej oraz Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji. Publikacja przedstawia problematykę rewitalizacji w krajach będących liderami europejskimi: Wielkiej Brytanii, Francji i Niemczech omawiając zarówno kontekst i genezę procesów rewitalizacji, możliwości wykorzystania doświadczeń zagranicznych w Polsce oraz studia przypadków – odnowę poszczególnych miast. Zbadane zostały przestrzenne, demograficzne i społeczne oraz prawne i organizacyjne uwarunkowania oraz aspekty prowadzenia procesu rewitalizacji zabudowy. Obszerną część publikacji poświęcono problematyce rewitalizacji miast polskich. Omówiona została ona w aspekcie finansowania, możliwości jakie daje gospodarka przestrzenna oraz istniejących założeń polityki rewitalizacji. Postawiona została również diagnoza tego procesu w miastach oraz przedstawiono modele rewitalizacji na poziomie krajowym, regionalnym i lokalnym.

Instytut Rozwoju Miast i Regionów⁶⁹ posiada istotny wkład w rozwój badań nad rewitalizacją w Polsce. Publikacje Instytutu obejmują tematykę związaną m. in. z rewitalizacją, mieszkalnictwem, rozwojem miast i polityką miejską. Instytut organizuje również liczne sympozja, konkursy, zjazdy oraz szkolenia. Szczególnie należy podkreślić wagę konferencji (współorganizowanych z innymi instytucjami): Kongresów Rewitalizacji Miast⁷⁰ i Kongresów Polityki Miejskiej⁷¹, które stanowią największe fora wymiany wiedzy pomiędzy badaczami.

Organizacją mającą wpływ na środowisko podmiotów zaangażowanych w proces rewitalizacji jest Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji powstałe w 1998 r. mające siedzibę w Krakowie. Stowarzyszenie prowadzi współpracę z gminami, pomaga w przygotowaniu oraz realizacji programów rewitalizacji. Organizacja ułatwia poznanie programów rewitalizacji oraz jest promotorem działań na rzecz rozwoju rewitalizacji zabudowy i miast. Przedmiotem prac Stowarzyszenia jest m. in. organizowanie inicjatyw popularyzujących rewitalizację, prowadzenie szkoleń i konferencji oraz udział w pracach nad publikacjami naukowymi⁷².

Skutkiem rewitalizacji i odnow realizowanych przez podmioty prywatne jest gentryfikacja. Problem ten, został ujęty w pionierskiej pod tym względem pracy Ruth Glass⁷³.

⁶⁸ Wcześniej obowiązywała nazwa Instytut Rozwoju Miast.

⁶⁹ <http://irmir.pl/> [dostęp z dnia: 14.10.2020].

⁷⁰ <https://obserwatorium.miasta.pl/kongresy/> [dostęp z dnia: 14.10.2020].

⁷¹ <https://kongres.miasta.pl/> [dostęp z dnia: 14.10.2020].

⁷² <http://www.forumrewitalizacji.pl/o-nas/o-forum-rewitalizacji>, [dostęp z dnia: 04.11.2018].

⁷³ R. Glass, *Introduction to London: aspects of change*, London: Centre for Urban Studies 1964.

Pracą, w której autor wskazał tendencje opisywania tego zjawiska społecznego, jest wciąż aktualny artykuł Andrzeja Lisowskiego⁷⁴ z 1999 r.

Dla niniejszej pracy szczególnie cenne były publikacje omawiające rewitalizację w kontekście zagadnień związanych z rynkiem nieruchomości. Opracowania teoretyczne mają charakter pionierski w tej dziedzinie oraz stanowią nieliczny zbiór. Jako najważniejsze należy wymienić prace Marka Bryxa⁷⁵, Andreasa Billerta⁷⁶, Sławomira Palickiego⁷⁷ oraz Aleksandry Jadach-Sepioło⁷⁸.

Szczególnie istotna dla pisanej pracy była monografia Stanisława Belniaka⁷⁹ „*Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*”. Przedstawia ona wybrane problemy teoretyczne oraz metodyczne rewitalizacji nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz analizuje i interpretuje proces rewitalizacji miast. W pracy autor poszukiwał relacji pomiędzy zagadnieniami rynku nieruchomości a rewitalizacją. Omówił również problematykę partnerstwa publiczno-prywatnego jako modelu realizacji rewitalizacji nieruchomości. Najistotniejsza, z perspektywy pisanej pracy, była prezentacja zagadnień rewitalizacji w odniesieniu do nieruchomości o charakterze zabytkowym.

Cennym źródłem informacji były również recenzowane artykuły naukowe charakteryzujące zmiany zachodzące na lokalnych rynkach nieruchomości poszczególnych

⁷⁴ A. Lisowski, *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, w: *Zróźnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, I. Jażdżewska (red.), Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 1999.

⁷⁵ *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.

Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość, M. Bryx (red.), Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie 2012.

M. Bryx, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Warszawa: Poltext 2001.

⁷⁶ A. Billert, *Rewitalizacja miast jako program publiczny na przykładzie Niemiec w latach 1971-2000*, „Rocznik Lubuski” 2019, tom 45, nr 2, s. 37-50.

A. Billert, *Polityka rozwoju i rewitalizacja miast w Polsce na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, „Urbanistyka.info.”, <https://urbanistyka.info/2017/09/15/polityka-rozwoju-i-rewitalizacja-miast-w-polsce-na-tle-standardow-unijnych-w-zakresie-planowania/> [dostęp z dnia: 01.12.2018, portal internetowy został zlikwidowany].

A. Billert, *Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich problemy finansowania i realizacji*, referat wygłoszony na Konferencji w Lublinie w roku 2004.

⁷⁷ S. Palicki, *Rewitalizacja miast...*

S. Palicki, *Rewitalizacja a rynek nieruchomości mieszkaniowych. Przypadek poznańskiej Śródk*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2013, nr 3, 209-28.

⁷⁸ A. Jadach-Sepioło, *Analiza rynku nieruchomości jako element diagnozy sfery gospodarczej w programach rewitalizacji w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2018, nr 3, s. 37-47.

A. Jadach-Sepioło, *Partnerstwo dla rewitalizacji. Znaczenie PPP w procesie rewitalizacji w Niemczech*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.

⁷⁹ S. Belniak, *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego 2009.

miast. Stanowiły one punkt odniesienia dla przeprowadzonego badania warszawskiego rynku nieruchomości.

Jednym z zagadnień poruszanych w niniejszej dysertacji są aspekty prawne oraz ekonomiczne przekształceń kamienic prowadzonych przez podmioty prywatne. Niezbędne było przeprowadzenie badań literaturowych z tych obszarów. Zagadnienia prawno-ekonomiczne dotyczące rewitalizacji i odnowy zabudowy mieszkaniowej stanowią lukę badawczą. Opracowaniami naukowymi z tego obszaru są recenzowane artykuły omawiające studia przypadku – dla poszczególnych, lokalnych rynków nieruchomości. Z uwagi na dynamiczne zmiany cen nieruchomości oraz materiałów budowlanych stanowiły one jedynie odniesienie do metod przy prowadzeniu badań własnych. Z tego względu bazowano na opracowaniach teoretycznych wskazujących czynniki determinujące oraz omawiających zależności istniejące na rynku nieruchomości. Jako najistotniejsze wskazać należy badania Doroty Ostrowskiej et al.⁸⁰, Ewy Siemińskiej⁸¹, Jane Fox-Przeworskiej et al.⁸², Ewy Kucharskiej-Stasiak⁸³ i Marka Bryxa i Ryszarda Matkowskiego⁸⁴. Opracowania wskazujące uwarunkowania prawne inwestycji w zabytkowe kamienice miejskie, odnoszą się głównie do zagadnień zasadności zwrotów nieruchomości oraz zmieniającego się w tym zakresie prawa. Temat ten omawiają badania: Agnieszki Polus⁸⁵, Bartosza Kaspereka⁸⁶, Izabeli Hasińskiej⁸⁷. Podczas analizy kwestii prawnych odnoszono się do opracowań teoretycznych dotyczących prawa nieruchomości autorów: Ryszarda Strzelczyka⁸⁸, Jerzego Kopyry et al.⁸⁹ i Macieja Tertelisa et al.⁹⁰

Wycena nieruchomości jest działalnością regulowaną przez polskie prawo. Ze względu na istotność prawno-gospodarczą tego procesu jest on przedmiotem badań rzeczoznawców

⁸⁰ D. Ostrowska, et al., *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2015.

⁸¹ *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, E. Siemińska (red), Warszawa: Poltext 2011.

⁸² J. Fox-Przeworski, *New roles for local governments. Mobilization for action*, w: *Urban regeneration in a changing economy: an international perspective*, J. Fox-Przeworski, J. Goddard, M. Jong (red.), Oxford: Clarendon Press 1991.

⁸³ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1999.
E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2016.
E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2008.

⁸⁴ M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje w nieruchomości*, Warszawa: Poltext 2001.

⁸⁵ A. Polus, *Roszczenia odszkodowawcze przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich*, „*Studia Iuridica Lublinensia*” 2017, nr 4, s. 59-73.

⁸⁶ B. Kasperek, *Tryb zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Stan prawny obowiązujący w dniu 27.1.2019 r.*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2019.

⁸⁷ I. Hasińska, *Z procesowej problematyki wywłaszczenia na tle dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z dnia 6 września 1944 r.* „*Studia Iuridica Lublinensia*” 2017, nr 1, s. 77-91.

⁸⁸ R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2012.

⁸⁹ J. Kopyra, G. Krawiec, B. Bacia, *Prawo nieruchomości*. Warszawa: Poltext 2012.

⁹⁰ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie wartością nieruchomości mieszkaniowych*. Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2009.

majątkowych publikujących materiały metodyczne za pośrednictwem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych⁹¹ oraz badań teoretyków wyceny m. in. Elżbiety Mączyńskiej et al.⁹²

Zagadnienia związane z kamienicami, zarówno ich genezą, znaczeniem dla mieszkalnictwa, jak i układem przestrzennym były opisane na podstawie prac: Jadwigi Roguskiej, Aleksandra Łupienki, Piotra Krakowskiego⁹³, Piotra Kilanowskiego⁹⁴, Stanisława Herbst⁹⁵, Jerzego Cegielskiego⁹⁶, Krzysztofa Krzeczowskiego⁹⁷, Franciszka Sobieszczańskiego⁹⁸, Witolda Załęskiego⁹⁹.

Na szczególną uwagę zasługują publikacje Jadwigi Roguskiej¹⁰⁰ z uwagi na ich wielość oraz kompleksowość. Prace poruszają wszystkie aspekty przestrzenne warszawskich kamienic oraz przedstawiają ich genezę. Obszernym źródłem informacji o funkcjonowaniu kamienic i ich roli są również prace Aleksandra Łupienki¹⁰¹.

Tematyka modernizacji XIX-wiecznych kamienic jest w literaturze rozpatrywana dwuaspektowo: jako możliwych przekształceń przestrzennych oraz pod względem aspektów

⁹¹ <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/14-standardy-do-pobrania>

⁹² E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa: Poltext 2016.

⁹³ P. Krakowski, *Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX*, Kraków: Uniwersytet Jagielloński w Krakowie 1979.

⁹⁴ P. Kilanowski, *Rozplanowanie kondygnacji mieszkalnych w śródmiejskich kamienicach warszawskich na przełomie XIX i XX wieku*, w: *Architektura w mieście, architektura dla miasta. Społeczne i kulturowe aspekty funkcjonowania architektury na ziemiach polskich*, M. Getka-Kenig, A. Łupienko (red.), Warszawa: Instytut Historii PAN 2017

P. Kilanowski, *Utracone kamienice warszawskie doby wczesnego modernizmu*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2021.

P. Kilanowski, *Kamienica przy ulicy Marszałkowskiej 81 w Warszawie*, „Architektura” 2017, nr 1, s. 49-75.

⁹⁵ S. Herbst, *Architektura warszawska 1840-1910*, Warszawa: Sprawozdania z posiedzeń Wydziału II. Nauk Historycznych, społecznych i filozoficznych TNW 1947.

⁹⁶ J. Cegielski, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864-1964*, Warszawa: Arkady 1968.

⁹⁷ K. Krzeczowski, *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Warszawa: Związek Miast Polskich 1939.

⁹⁸ F. Sobieszczański, *Rys historii i statystyki miasta Warszawy*. Warszawa: Drukarnia Stanisława Strąbskiego 1848.

⁹⁹ W. Załęski, *Rys statystyki porównawczej miasta Warszawy. Część Pierwsza. Statystyka Zabudowań i Ludności*. Warszawa: Drukiem Aleksandra Pajewskiego 1872.

¹⁰⁰ Wielość opublikowanych przez J. Roguską artykułów uniemożliwia przywołanie wszystkich pozycji. Za najważniejsze z punktu widzenia dysertacji można uznać publikacje:

J. Roguska, *Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX wieku i na początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1980, t. 25, nr. 3-4, s. 275-298.

J. Roguska, *Berlińskie echa w architekturze i urbanistyce Warszawy w XIX i na początku XX wieku*, w: *Prace Naukowe WAPW. t. II*, Warszawa: Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 2002.

¹⁰¹ A. Łupienko, *Dyspozycja przestrzenna dużych mieszkań warszawskich do 1914 r.*, „Kronika Warszawy” 2013, nr 2, s. 24-39.

A. Łupienko, *Koszty związane z wynajmem mieszkania w Warszawie w latach 1864-1914*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 2014, nr 1, s. 37-53.

A. Łupienko, *„Wyposażenie mieszczańskiego mieszkania w Warszawie (1864-1914)”*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 2016, nr 1, s. 85-102.

A. Łupienko, *Kamienice...*

technicznych. Przekształcenia przestrzenne kamienic zazwyczaj omawiane w artykułach naukowych jako studia poszczególnych przypadków, przykładami są prace: Marka Wołoszyna¹⁰², Jana Skiby¹⁰³, Ewy Marcinkowskiej et al.¹⁰⁴, Lucyny Czyżniewskiej¹⁰⁵, Janusza Bogdanowskiego¹⁰⁶, Lecha Wojasa¹⁰⁷, Agnieszki Bojarowicz i Andrzeja Żaboklickiego¹⁰⁸, Zbigniewa Janowskiego, Marcina Janowskiego¹⁰⁹. Aspekty techniczne przekształceń kamienic omawiane są przeważnie w odniesieniu do możliwości wzmocnienia poszczególnych elementów oraz ich stanu zachowania. Wskazać należy badania: Agnieszki Bojarowicz i Andrzeja Żaboklickiego¹¹⁰, Stefana Niewiteckiego¹¹¹, Beaty Nowogońskiej¹¹², Marka Szafrrowskiego i Joanny Kabrońska¹¹³, Moniki Zielińska i Joanny Misiewicz¹¹⁴.

Istotny wkład w obecny stan wiedzy wniosły prace doktorskie Krzysztofa Bizia oraz Piotra Fiuka. Krzysztof Bizio¹¹⁵ w dysertacji *„Rewaloryzacja wielorodzinnej czynszowej zabudowy mieszkaniowej z drugiej połowy XIX-wieku (w oparciu o wybrane przykłady)”* przedstawił m. in. techniczne aspekty rewaloryzacji XIX-wiecznych kamienic omawiając

¹⁰² M. Wołoszyn, *Eco - Revitalisation Tenement Housing Quarters in Szczecin, Poland*, “IOP Conference Series. Materials Science and Engineering” 2019, nr 10, s. 1-7.

M. Wołoszyn, *Ujmowanie – kształtowanie przestrzeni wewnątrz kwartałów zabudowy czynszowej*, „Przestrzeń i Forma” 2008, nr 10, s. 195-202.

¹⁰³ J. Skiba, *Rewaloryzacja zespołów zabytkowych Krakowa*. Kraków: Wydawnictwo Literackie 1976.

¹⁰⁴ E. Marcinkowska, K. Gawron, M. Rejment, *Technical and economic aspects of revitalization of downtown tenement-houses in Wrocław*, “Journal of Civil Engineering and Management” 2015, nr 8, s. 1036-1045.

¹⁰⁵ L. Czyżniewska, *Uwagi dotyczące problemów adaptacji obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji*, w: *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, B. Szmygin (red.), Warszawa, Lublin: Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009.

¹⁰⁶ J. Bogdanowski, *Mieszkalniowa zabudowa z przełomu stuleci XIX i XX w Krakowie i problemy jej rewaloryzacji*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982.

¹⁰⁷ L. Wojtas, *Próba określenia warunków brzegowych procesu adaptacji zespołów zabudowy śródmiejskiej z przełomu XIX i XX wieku*, Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej 1992.

¹⁰⁸ A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości adaptacji poddaszy na cele użytkowe w zabudowie miejskiej z końca XIX i początku XX wieku*, „Przegląd Budowlany” 2016, nr 2, s. 38-45.

¹⁰⁹ Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy projektowe związane z adaptacją budynków zabytkowych na cele użyteczności publicznej*, „Czasopismo Techniczne. Budownictwo” 2009, nr 9, s. 139-150.

¹¹⁰ A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości adaptacji poddaszy na cele użytkowe w zabudowie miejskiej z końca XIX i początku XX wieku*, „Przegląd Budowlany” 2016, nr 2, s. 38-45.

¹¹¹ S. Niewitecki, *Problemy architektoniczne związane z rehabilitacją drewna przy modernizacji budynków mieszkalnych*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłocki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, 2016.

¹¹² B. Nowogońska, *Diagnosis of the technical condition of historic tenement houses as the first stage of revitalisation of the city*, “Civil and Environmental Engineering Reports” 2020, nr 4, s. 90-101.

¹¹³ M. Szafrrowski, J. Kabrońska, *Zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych w modernizowanych budynkach. Wpływ rewitalizacji na kształtowanie formy architektonicznej*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłocki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, 2016.

¹¹⁴ M. Zielińska, J. Misiewicz, *Problematyka konstrukcyjna zabytkowego obiektu przywracanego do użytkowania na przykładzie kamienicy przy ul. Staromiejskiej w Olsztynie*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2016, nr 46, s. 100-109.

¹¹⁵ K. Bizio, *Rewaloryzacja wielorodzinnej czynszowej zabudowy mieszkaniowej z drugiej połowy XIX wieku (w oparciu o wybrane przykłady)*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej 2002.

szczegółowo poszczególne elementy budynku oraz niezbędne prace. Piotr Fiuk¹¹⁶ w pracy *„Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX wieku i przełomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacyjnych”* wskazuje m. in. projekty oraz koncepcje renowacji poszczególnych szczecińskich kwartałów.

Otoczenie prawne

W celu prawidłowego rozpoznania podstaw niniejszej pracy badawczej należy starannie przeanalizować jej otoczenie prawne. Problem studialny należy rozpatrywać stosownie do obecnie obowiązujących krajowych ustaw i rozporządzeń, ponieważ wyznaczają one ramy możliwych do podjęcia działań, zawierają przyjęte przez środowisko definicje, a nawet stanowią odzwierciedlenie aktualnych trendów.

Podstawowymi aktami prawa polskiego, z którymi niniejsza dysertacja jest bezpośrednio związana są ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) oraz ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).

Najważniejsze pozostałe istotne akty prawne powiązane z analizowaną tematyką, których zagadnienia są poruszane w pracy doktorskiej to:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2021 poz. 1390 ze zmianami),
- ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju – art. 2 (Dz.U. 2006 nr 227 poz. 1658 ze zmianami)
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zmianami)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 ze zmianami)

¹¹⁶ P. Fiuk, *Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX wieku i przełomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacyjnych*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej 2000.

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 ze zmianami)
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zmianami)
- rozporządzenie Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu z dnia 16 kwietnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dotacji celowej na prace konserwatorskie lub restauratorskie przy zabytku wpisanym na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz.U. 2021 poz. 731)
- rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 28 sierpnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2019 poz. 1721).

Rozdział 1. Rewitalizacja jako preferowana forma odnowy zabudowy

1.1. Międzynarodowe idee programowe oraz państwowe dokumenty normatywne związane z rewitalizacją

W ostatnich dziesięcioleciach zachowanie i promowanie dziedzictwa kulturowego zyskuje coraz większe znaczenie. Zjawisko to ma prawdopodobnie związek z coraz szybszymi zmianami zachodzącymi w społeczeństwie. XXI wiek odznacza się szybką ewolucją trendów społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych. Przemiany te wpływają na rozwój oraz zmiany urbanistyki i sposobu funkcjonowania miast. Namacalne świadectwa przeszłości mogą stanowić wyznacznik tożsamości, a lepsze zrozumienie korzeni pozwala na bardziej optymalne zarządzanie współczesnymi problemami. Widoczne oznaki wspólnej przeszłości wpływają również pozytywnie na budowanie poczucia wspólnoty, przynależności i bezpieczeństwa¹¹⁷. Analizując możliwości oraz konsekwencje odnowy zabytkowych kamienic czynszowych w kontekście rewitalizacji śródmieść należy odnieść się do międzynarodowych idei programowych. Stanowią one kanon wzorców postępowania¹¹⁸, obrazując jednocześnie ewolucję postrzegania znaczenia dziedzictwa kulturowego i zmiany priorytetów w rozwoju miast. Dokumentami, które również należy objąć analizą są strategie i programy Polski i Unii Europejskiej.

1.1.1. Dokumenty międzynarodowe o charakterze ogólnym

Poniżej przedstawiono chronologicznie najważniejsze dokumenty międzynarodowe o charakterze ogólnym¹¹⁹, podzielono je na dokumenty powiązane z konserwacją obiektów o wartości historycznej oraz związanych z rewitalizacją i rozwojem miast.

I. Ochrona dziedzictwa kulturowego miast:

1. *Karta Ateńska Ochrony Zabytków Sztuki i Historii z 1931 r.*

Dokument został uchwalony podczas konferencji zorganizowanej w Muzeum Archeologicznym w Atenach. W tekście Karty zwrócono uwagę na ponadlokalny charakter

¹¹⁷ G. Wijesuriya, J. Thompson, C. Young, *Zarządzanie światowym dziedzictwem kulturowym*, Warszawa: UNESCO 2015, str. 13.

¹¹⁸ S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 29.

¹¹⁹ *Vademecum konserwatora zabytków*, B. Szmygin (red.), Warszawa: Polski Komitet Narodowy ICOMOS 2015, s. 9.

niektórych zabytków oraz przedstawiono szereg postanowień na temat podstawowych zagadnień ich ochrony i konserwacji. W dokumencie poruszono problem dostosowania nowej funkcji do obiektu zabytkowego, w taki sposób, aby nie wpływała ona negatywnie na jego zachowanie. Uniwersalnym przesłaniem Karty było podkreślenie jakości przestrzeni miejskiej w odniesieniu do obiektów zabytkowych¹²⁰.

2. Konwencja Haska

Konwencja Haska została podpisana w Hadze w dniu 14 maja 1945 r. Jest to potoczna nazwa kompletu dokumentów (objętych końcowym aktem Międzynarodowej Konferencji UNESCO) w sprawie ochrony dóbr kulturalnych w razie konfliktu zbrojnego składającego się z: właściwej Konwencji, Regulaminu Wykonawczego, protokołu uzupełniającego i rezolucji. Dokument ten był następstwem chęci ochrony historycznego dorobku ludzkości, którego część została zniszczona w wyniku działań II wojny światowej. Dokument ustanowił definicję dobra kultury, jako nieruchomości mającej status zabytku¹²¹. Konwencja nakłada na jej sygnatariuszy obowiązek „szanowania dóbr kulturalnych położonych zarówno na ich własnym terytorium, jak i na terytoriach innych Umawiających się Stron”¹²², utworzenia jednostki ochraniającej dobra kultury (w ramach swoich sił zbrojnych), unikania wywozu dóbr kultury z terenów okupowanych oraz włączenia zapisów konwencji do prawa krajowego. Istotnym wkładem dokumentu jest też ustanowienie definicji dobra kultury, sposobu ich rejestracji¹²³ i ochrony.

3. Karta Wenecka

Międzynarodowa Karta Konserwacji i Restauracji Zabytków i Miejsc Zabytkowych nazywana popularnie Kartą Wenecką została przyjęta podczas II. Międzynarodowego Kongresu Architektów i Techników Zabytków w Wenecji, okres trwania 25-31 maja 1964 r. Karta Wenecka stanowi rozwinięcie idei przedstawionych w Karcie Ateńskiej z 1931 r.¹²⁴,

¹²⁰ D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona...*, s. 161-162.

¹²¹ S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 30.

¹²² Art. 4. pkt 1. konwencji o ochronie dóbr kulturalnych w razie konfliktu zbrojnego wraz z regulaminem wykonawczym do tej konwencji oraz protokołów o ochronie dóbr kulturalnych w razie konfliktu zbrojnego, podpisane w Hadze dnia 14 maja 1954 roku (Dz.U. 1957 r. nr 46, poz. 212, załącznik); https://www.unesco.pl/fileadmin/user_upload/pdf/Haga.pdf.

¹²³ Międzynarodowy Rejestr Dóbr Kultury Objętych Ochroną Specjalną prowadzi UNESCO.

¹²⁴ Karta Ateńska jest dokumentem zawierającym postanowienia konferencji, która odbyła się w Atenach w okresie 21-30 października 1931 r. Jest to ogólna norma postępowania konserwatorskiego, która miała obowiązywać powszechnie. Zasadą przedstawioną przez Kartę jest unikanie pełnych restytucji, które niosą ze sobą ryzyko, przez regularne utrzymywanie budowli w należytych stanie. W przypadku, gdy restauracja jest niezbędna zaleca się respektowanie dzieła historycznego bez wykluczenia stylu żadnej z epok. Wskazuje się również, że użytkowanie obiektu powinno respektować jego charakter historyczny lub artystyczny.

podejmując problematykę definicji zabytku architektury oraz zasady konserwacji i restauracji zabytków¹²⁵.

Dla zagadnienia odnowy obiektów zabytkowych, zdaniem autorki dysertacji, najistotniejsze są następujące zapisy Karty Weneckiej:

„Art. 5. Konserwacji zabytków zawsze sprzyja ich użytkowanie na cele użyteczne społecznie: użytkowanie takie jest zatem pożądane, nie może wszakże pociągać za sobą zmian układu bądź wystroju budowli. Są to granice w jakich należy pojmować i można dopuszczać zagospodarowanie, wymagane przez ewolucję zwyczajów i obyczajów.”

„Art. 6. Konserwacja zabytku zakłada konserwację otoczenia w jego skali. Jeśli otoczenie dawne przetrwało, będzie ono podlegać ochronie i wszelka dobudowa, wszelka rozbiórka i wszelka przeróbka, która mogłaby zmienić stosunki brył i barw, zostanie zakazana.”

„Art. 10. Kiedy techniki tradycyjne okazują się niewydolne, wzmocnienie zabytku można zapewnić sięgając do wszelkich nowoczesnych technik konserwatorskich i budowlanych, których skuteczność wykazałyby dane naukowe i zapewniało doświadczenie.”

„Art. 13. Dobudowy mogą być dopuszczalne tylko o tyle, o ile mają wzgląd na poszanowanie wszystkich ważnych części budowli, jej dawnego otoczenia, równowagi kompozycyjnej i związków ze środowiskiem otaczającym.”

Karta Wenecka stanowi również, że zabieg restauracji powinien być zabiegiem wyjątkowym, poprzedzonym badaniami archeologicznymi i historycznymi. Restauracja jest zabiegiem, który ma na celu „zachowanie i ujawnienie estetycznej i historycznej wartości zabytku”¹²⁶ poprzez poszanowanie dawnej substancji. Dokument odnosi się również do problemu nawarstwień historycznych – wkład każdej z epok do formy zabytku powinien być uszanowany, jedność stylowa nie jest celem, do którego należy dążyć w procesie restauracji.

¹²⁵ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 129.

¹²⁶ Art. 9., Karta Wenecka, Dokument 1: Międzynarodowa karta konserwacji i restauracji zabytków i miejsc zabytkowych, <http://www.icomos-poland.org/files/63/Dokumenty-doktrynalne/21/Midzynarodowa-Karta-Konserwacji-i-Restauracji-Zabytkow-i-Miejsc-Zabytkowych-Karta-Wenecka-Wenecja-1964.pdf>

4. Dokumenty Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS

Międzynarodowa Rada Ochrony Zabytków utworzona została w Warszawie w 1965 r. Spośród wielu dokumentów przyjętych przez ICOMOS, jako szczególnie ważne dla przedmiotowej pracy, należy wskazać:

- Deklarację Amsterdamską będącą wynikiem prac Kongresu w sprawie Europejskiego Dziedzictwa Architektonicznego (1975 r.) – dokument zwraca szczególną uwagę na integrację dziedzictwa architektonicznego (podkreślając, że priorytetowa jest ochrona miast historycznych: nie tylko każdego obiektu z osobna, ale również tkanki miejskiej jako całości) z życiem społecznym (ciągłość historyczna środowiska tworzy ramy dla życia, określa tożsamość społeczną). W Deklaracji wskazano potrzebę adaptacji budynków historycznych i modernizacji zasobów mieszkaniowych (m. in. w celu zapobiegania rozlewaniu się miast) jednocześnie podkreślając, że restauracja zabudowy niesie ze sobą koszty społeczne, które należy mieć na uwadze przy planowaniu przekształceń zabudowy.
- Kartę Waszyngtońską (*Międzynarodowa Karta Ochrony Miast Historycznych*) przygotowaną przez VIII. Zgromadzenie Generalne ICOMOS (1987 r.) – dokument koncentruje się na ochronie miast i dzielnic, określając działania niezbędne, aby ochrona ta była skuteczna. Jako jeden z podstawowych celów ochrony wskazano polepszenie warunków mieszkaniowych (wraz ze zwróceniem uwagi na problem przebudowy budynków – zachowanie układów przestrzennych, skali zabudowy, poprawne wprowadzenie elementów o charakterze współczesnym).
- Dokument z La Valetty w sprawie ochrony i zagospodarowania miast historycznych i dzielnic zabytkowych opracowany przez XVII. Zgromadzenie Generalne ICOMOS (2011 r.) – w dokumencie podkreślona została waga zmian funkcjonalnych i przemian środowiska społecznego, które łączą się z procesem odnowy przestrzeni miast. Interwencje w miastach historycznych powinny być ukierunkowane na poprawę jakości życia mieszkańców oraz ich otoczenia. Zaniechanie przeciwdziałania procesowi gentryfikacji prowadzi do utraty unikalnego charakteru miejsca. Ochrona miast historycznych ma na celu zachowanie równowagi przestrzennej, środowiskowej, społecznej, kulturowej i gospodarczej.

II. Rewitalizacja i rozwój miast:

1. *Karta Ateńska urbanistyki CIAM z 1933 r.*

Karta Ateńska została uchwalona w 1933 r. na IV. Kongresie Architektury Nowoczesnej CIAM w Atenach. Dokument zawiera analizę środowiska miast, w których warunki mieszkaniowe ulegały stopniowemu pogorszeniu oraz wytycza zasady projektowania urbanistycznego, które umożliwiają tworzenie racjonalnej i zdrowej przestrzeni życiowej¹²⁷. Zagadnienia poruszane w Karcie Ateńskiej wiążą się z czystą ideą rewitalizacji, kształtowania ładu przestrzennego w mieście¹²⁸.

2. *Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich*¹²⁹

Dokument został przyjęty w Lipsku podczas nieformalnego spotkania ministrów państw Unii Europejskiej w sprawie wspólnej polityki zrównoważonego rozwoju miast, które odbyło się w dniach 24-25 maja 2007 r. W Karcie Lipskiej wskazano podstawowe strategie:

- Tworzenie i zapewnianie wysokiej jakości przestrzeni publicznych – atrakcyjne przestrzenie publiczne pomagają w integrowaniu społeczeństwa oraz pozytywnie wpływają na rozwój miast poprzez zwiększenie konkurencyjności miasta dla: inwestorów, pracowników i turystów. W strategii tej szczególną rolę odgrywa zachowanie dziedzictwa architektonicznego.
- Modernizacja sieci infrastruktury i poprawa wydajności energetycznej – modernizacją powinny zostać objęte transport miejski, infrastruktura techniczna, a także budynki. Kwestie te były poruszane w kontekście zmian klimatu oraz ograniczenia emisji CO₂.
- Aktywna polityka innowacyjna i edukacyjna – Tworzenie i przekazywanie wiedzy ma wspierać dialog społeczny.

3. *Deklaracja z Toledo*¹³⁰

Dokument został przyjęty w Toledo podczas nieformalnego spotkania ministrów krajów Unii Europejskiej w sprawie rozwoju obszarów miejskich, które odbyło się w dniach 21-22 czerwca 2010 r. W dokumencie podkreślono znaczenie zrównoważonego i zintegrowanego

¹²⁷ D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona...*, s. 162-163.

¹²⁸ S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 30.

¹²⁹ http://www.sarp.org.pl/pliki/karta_lipska_pl.pdf.

¹³⁰ https://www.ccre.org/docs/2010_06_04_toledo_declaration_final.pdf.

rozwoju miast dla polityki spójności. Wskazano, że rewitalizacja miast może być środkiem do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju miast.

4. Strategia Europa 2020¹³¹

Dokument opublikowano 3 marca 2010 r. Wskazano w nim trzy wzajemnie powiązane ze sobą priorytety:

- Rozwój inteligentny: rozwój gospodarki opartej na wiedzy i innowacji – wymaga podniesienia jakości edukacji i wyników działalności badawczej oraz efektywnego transferu wiedzy i wykorzystania technologii.
- Rozwój zrównoważony: wspieranie gospodarki efektywniej korzystającej z zasobów, bardziej przyjaznej środowisku i bardziej konkurencyjnej – wymaga rozwoju technologii przyjaznych środowisku, ograniczenia emisji gazów cieplarnianych m. in. poprzez wykorzystanie nowych technologii. Zalecono również szerokie wykorzystanie źródeł czystej energii, co dodatkowo zapewnia bezpieczeństwo energetyczne.
- Rozwój sprzyjający włączeniu społecznemu: wspieranie gospodarki o wysokim poziomie zatrudnienia, zapewniającej spójność społeczną i terytorialną – wymaga inwestowania w kwalifikacje, zwalczania ubóstwa oraz modernizowania rynków pracy, systemów szkoleń i ochrony socjalnej.

5. *Przekształcamy nasz świat: Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030*¹³²

Agenda została przyjęta dnia 25 września 2015 r. przez przywódców państw ONZ. W dokumencie rozważono możliwości poprawy życia ludzkości określając 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju. Rolę miast w procesie zrównoważonego rozwoju wskazano pośrednio w kilku celach oraz bezpośrednio w celu „11. Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu”, który podzielono na cele szczegółowe wskazujące m. in. potrzebę wzmocnienia wysiłków na rzecz ochrony i zabezpieczenia światowego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.

¹³¹ Komunikat Komisji Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu. Bruksela 2020, https://ec.europa.eu/eu2020/pdf/1_PL_ACT_part1_v1.pdf.

¹³² *Przekształcamy nasz świat: Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030*, Rezolucja przyjęta przez Zgromadzenie Ogólne w dniu 25 września 2015 r., Zgromadzenie Ogólne ONZ, A/RES/70/1, http://www.unic.un.org/pl/files/164/Agenda%202030_pl_2016_ostateczna.pdf

6. *Nowa Agenda Miejska*¹³³

Dokument został przyjęty podczas konferencji Narodów Zjednoczonych w sprawie mieszkalnictwa i zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich (Habitat III) w dniach 17-20 października 2016 r. w Quito. W Agendzie wskazano, że urbanizacja jest jednym z najszybciej przeobrażających się trendów ze względu na rozwój populacji miast. Skutkuje to wyzwaniem w zakresie rozwoju zrównoważonego w kategoriach m. in. mieszkalnictwa. W dokumencie przedstawiono możliwe kierunki działań mających za zadanie wdrożenie postulatów dotyczących kształtu przyszłych miast.

7. *Nowa Karta Lipska*¹³⁴

Dokument został przyjęty 30 listopada 2020 r. podczas nieformalnego spotkania ministrów z krajów członkowskich Unii Europejskiej. Nowa Karta Lipska jest aktualizacją Karty z 2007 r. Zawarto w niej zbiór zasad i kierunków dobrego zarządzania miastami, który ma określać politykę miejską w Europie po 2020 roku. Celem będzie transformacja miast europejskich w sprawiedliwe, zielone i produktywne miasta.

8. *Agenda Terytorialna UE 2030*¹³⁵

Agenda została przyjęta przez europejskich ministrów 1 grudnia 2020 r. Jej głównym postulatem jest zwiększenie spójności terytorialnej oraz tworzenie sprawiedliwej i zielonej Europy. Dokument podkreśla, że poprawa warunków życia wymaga reakcji politycznych o terytorialnym wymiarze oraz skoordynowanego podejścia uwzględniające specyfikę poszczególnych obszarów.

1.1.2. Państwowe dokumenty normatywne oraz polityka rewitalizacyjna

Dokumenty normatywne

Troska o wysoką jakość przestrzeni życiowej mieszkańców jest jedną z najważniejszych zasad kształtowania krajobrazu miejskiego¹³⁶. Potrzeba odnowy przestrzeni znalazła odbicie w wielu dokumentach strategicznych dla rozwoju kraju (Koncepcji Przestrzennego

¹³³ *Nowa Agenda Miejska*, Quito 17-20 października 2016 r., <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Polish.pdf>

¹³⁴ *Nowa Karta Lipska*, <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/nowa-karta-lipska-i-agenda-terytorialna-ue-2030-przyjete-przez-ministrow-krajow-wspolnoty-europejskiej>

¹³⁵ *Agenda Terytorialna UE 2030*, https://territorialagenda.eu/wp-content/uploads/TA2030_jul2021_pl.pdf

¹³⁶ *Krajowa Polityka Miejska 2023*, Warszawa 2015.

Zagospodarowania Kraju 2030¹³⁷, Długookresowej strategii rozwoju kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności, Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030, Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju), województw (Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+), miast (Krajowej Polityce Miejskiej) oraz w programach funduszy Unii Europejskiej (programy krajowe i regionalne na perspektywę lat 2014-2020). Dokumenty normatywne (strategie i programy) przedstawiają co do zasady zagadnienie rewitalizacji w ujęciu koncepcyjnym, podkreślającym wieloaspektowość procesu rewitalizacji¹³⁸: rewitalizacja jako długotrwały proces przywracania lub wprowadzania nowych funkcji do obszarów zdegradowanych¹³⁹. Dokumenty te wspierają szeroki program działań, który jest obejmowany przez pojęcie rewitalizacji np. dostępności infrastruktury, stosowanie rozwiązań klimatycznych, wprowadzanie funkcji kulturowej. Ustawa o rewitalizacji z 2015 r. (Dz.U. 2015 poz. 1777, ze zmianami) oraz wcześniej powstały w 2014 r. dokument „*Narodowy Plan Rewitalizacji – Założenia*” prezentują zasadniczo tożsame podejście do rewitalizacji jak krajowe dokumenty strategiczne (ujęcie legalne i normatywne jest co do zasady zgodne z ujęciem koncepcyjnym prezentowanym w opracowaniach naukowych)¹⁴⁰.

Strategia #Warszawa2030

Polityka rewitalizacyjna miasta stołecznego Warszawy została przedstawiona m. in. w *Strategii #Warszawa2030*. Ideą powstania tego dokumentu było wyznaczenie i opisanie celów strategicznych dla miasta, które nakreśliłyby na nowo kierunki jego rozwoju. W dokumencie starano się przedstawić wszystkie dziedziny życia stolicy. Dokument ten został opracowany w 2018 r. i stanowił odpowiedź na istotne zmiany w potencjale gospodarczym Polski oraz Warszawy, „*przyszłość Warszawy zaplanowano zgodnie z koncepcjami zrównoważonego rozwoju oraz inteligentnego miasta*”¹⁴¹.

Określone zostały cztery cele strategiczne:

¹³⁷ Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęta była przez Radę Ministrów w 2011 r. Obowiązywała do listopada 2020 r. Została zastąpiona nowelizacją ustawy o planowaniu polityki rozwoju (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1057).

¹³⁸ A. Drobnia, *Ekonomiczne koncepcje rozwoju w kontekście rewitalizacji miast – studia przypadków*, „Prace naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2016, nr 432, str. 28-29.

¹³⁹ J. Parysek, *Miasta...*, s. 166.

v. P. Bielawska-Roepke, *Podejście zintegrowane i partycypacja w rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich*, w: *Zmieniając miasto. Wokół teorii i praktyki rewitalizacji*, M. Kowalewski (red.), Poznań: ECONOMICUS 2008, s. 15.

¹⁴⁰ A. Drobnia, *Ekonomiczne...*, str. 28-29

¹⁴¹ Strategia #Warszawa2030, s. 8,

<https://um.warszawa.pl/documents/56602/38746844/Strategia+%23Warszawa2030.pdf/990ffe5b-835b-515b-d899-0a34d600f591?t=1646311753449>

- „1. Odpowiedzialna wspólnota,
2. Wygodna lokalność,
3. Funkcjonalna przestrzeń,
4. Twórcze środowisko.”

Poprawa stanu istniejącej zabudowy została ujęta w celu strategicznym 2. *Wygodna lokalność*. W jego opisie władze miejskie zadeklarowały zamiary: zmniejszenia różnic rozwojowych między dzielnicami oraz rewitalizacji zdegradowanych obszarów.

Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku

Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku to kontynuacja Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005-2013¹⁴². Jest on dokumentem operacyjnym Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku (dokument poprzedzający Strategię #Warszawa2030) i odnosi się do wybranych celów strategicznych i operacyjnych. Jest podstawą do prowadzenia kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na terenie miasta.

Misją Zintegrowanego Programu Rewitalizacji jest: *„zrównoważenie szans rozwojowych kryzysowych części Warszawy poprzez kreowanie i inicjowanie kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na obszarze priorytetowym oraz koordynację wybranych polityk miasta stołecznego Warszawy na obszarach kryzysowych.”*¹⁴³ Pomocniczo w programie określono cel nadrzędny o brzmieniu: *„Odnowa, ożywienie i włączenie społeczno-gospodarcze wybranych obecnie kryzysowych obszarów”* oraz cztery cele główne:

1. *„Ożywienie społeczno-gospodarcze, podniesienie jakości przestrzeni publicznej oraz poprawa środowiska naturalnego zgodnie z wymogami gospodarki niskoemisyjnej.*
2. *Rozwój turystyki, kultury i sportu w oparciu o tożsamość lokalną oraz zasoby dziedzictwa kulturowego.*
3. *Zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.*
4. *Zwiększenie aktywności mieszkańców oraz ich udziału w różnych obszarach funkcjonowania miasta.”*¹⁴⁴

¹⁴² Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013 był kontynuacją Lokalnego Uproszczonego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013. Załącznikami do Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013 były dzielnicowe mikroprogramy rewitalizacji – pełniły one funkcję bezpośredniego programowania. Sam Lokalny Program Rewitalizacji był narzędziem zarządzania procesem rewitalizacyjnym.

¹⁴³ Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, s. 132; <https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji>

¹⁴⁴ Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, s. 133; <https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji>

Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy określa strefę śródmiejską i miejską prawobrzeżnej Warszawy (część Pragi-Północ, część Pragi-Południe i część Targówka) jako obszar priorytetowy przeznaczony do rewitalizacji do 2022 r.¹⁴⁵ Obszar ten został wybrany ze względu na doświadczenia z realizacji *Lokalnego Programu Rewitalizacji w latach 2005-2013* wskazujące na zasadność koncentracji prowadzenia prac rewitalizacyjnych na jednym obszarze¹⁴⁶.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy

Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717), jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy. Studium nie odnosi się bezpośrednio do zagadnienia rewitalizacji, jednak należy zauważyć, że określenie zasobów dziedzictwa kulturowego i ich stanu oraz wskazanie działań naprawczych jest istotną składową dokumentu.

W sekcji *Uwarunkowania – identyfikacja i waloryzacja zasobów dziedzictwa kulturowego* wskazano elementy przestrzenne identyfikujące tożsamość historyczną miasta, zaliczono do nich m. in. złożone zespoły miasta tradycyjnego z wartościową zabudową mieszkaniową pochodzącą z końca XIX w. i pocz. XX w.: południowe Śródmieście oraz Powiśle, historyczna Stara i Nowa Praga¹⁴⁷.

W sekcji *Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym*, we fragmencie dotyczącym centrum miasta wskazano jako elementy mające zasadnicze znaczenie dla kształtowania struktury urbanistycznej m. in. „*wytworzenie reprezentacyjnego obszaru miasta (obszar Pomnika Historii) oraz kształtowanie powiązań o charakterze reprezentacyjnym z innymi obiektami i zespołami zabytkowymi oraz parkami i ogólnodostępną zielenią urządzoną, obszarami koncentrującymi główne funkcje administracyjne, usługowo-handlowe, gospodarcze, kultury i nauki*” oraz „*ochronę i rewaloryzację tkanki historycznej miasta, w tym poprzez wykorzystywanie istniejących obiektów do nowych potrzeb, z uwzględnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.*” Określone kierunki zmian w celu ich realizacji

¹⁴⁵ Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, s. 27; <https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji>

¹⁴⁶ Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, s. 35-37, <https://architektura.um.warszawa.pl/-/zintegrowany-program-rewitalizacji>

¹⁴⁷ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, s. 28, <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>

wymagają m. in. „zwiększania funkcjonalnej atrakcyjności centrum poprzez eksponowanie zabytkowych obiektów, historycznych założeń i zespołów przestrzennych [...]”¹⁴⁸

W sekcji *Ochrona dziedzictwa kulturowego* (z części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*) wskazano chronione obiekty oraz obszary wraz z kierunkami działań ochronnych¹⁴⁹.

Pozostałe dokumenty

Ze względu na charakter prowadzonych prac badawczych należy również wziąć pod uwagę następujące dokumenty:

- Program Opieki nad Zabytkami miasta stołecznego Warszawy na lata 2010-2014 (uchwała nr LXXXVI/2576/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r.) (nie został on zaktualizowany),
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m. st. Warszawy na lata 2018–2022 (uchwała nr LIX/1535/2017 Rady m. st. Warszawy z dnia 14 grudnia 2017 r.).
- Program opieki nad zabytkami w województwie mazowieckim 2022 – 2025 (uchwała nr 169/21 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 grudnia 2021 r.)

1.2. Podstawy prawne procesu rewitalizacji w Polsce

Ustawa o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) zawiera podstawowe regulacje dotyczące tego procesu, między innymi trybu jego przygotowania, prowadzenia oraz oceny. Stanowi ona nie tylko wyznacznik prawny dotyczący rewitalizacji, ale również wprowadza istotne zmiany w innych ustawach i stanowi wyraz polityki państwowej w tym zakresie. W art. 2.1. wprowadzono definicję legalną:

„Art. 2. 1. Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane

¹⁴⁸ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, s. 104-105, <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>

¹⁴⁹ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, s. 124-134, <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>.

terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.”

Publikacja „*Ustawa o rewitalizacji. Praktyczny komentarz*”¹⁵⁰ podkreśla, że definicja pochodząca z omawianego aktu prawnego jest głęboko nieprzypadkowa. Zgodnie z nią rewitalizacją możemy nazywać tylko proces – działanie posiadające fazy (diagnostykę, przygotowanie programu, realizację, ocenę – określone w dalszej części ustawy). Słowo „proces” miało uwypuklić politykę państwową w tym zakresie – planowanie ogółu przekształceń, nie zaś pojedynczych, jednostkowych zdarzeń. Sformułowanie „wyprowadzenie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych” odnosi się do 3. rozdziału tego aktu prawnego, gdzie szerzej określono definicję tego pojęcia jako zmniejszenie liczby występowania negatywnych zjawisk do takiego stopnia by przekształcony obszar stracił charakter strefy zdegradowanej na przestrzeni całej gminy. Słowo „kompleksowy” jest odpowiedzią na wcześniej prowadzone działania, które pomimo miejscowego charakteru (np. remontu drogi czy budynku) były nazywane rewitalizacjami. Dodatkowo podkreśla ono również holistyczny charakter działań. Dalsza część definicji „poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy” określa role społeczne w procesie rewitalizacji. Proces ten z zasady stanowi zadanie publiczne, jednakże powinien być również prowadzony przez samych interesariuszy. Sformułowanie to stanowi wyraz zamierzeń ustawodawcy – przedstawienia rewitalizacji jako złożonego mechanizmu, który wymaga zaangażowania zarówno społeczności, jak i władz w celu osiągnięcia pierwotnie zamierzonych efektów. Ostatni fragment mówiący o gminnym programie rewitalizacji wprost odnosi się do dokumentu, szerzej opisanego w 4. rozdziale ustawy, będącego podstawą całego procesu.

Równie ważnym aktem prawnym z punktu widzenia prowadzenia rewitalizacji jest ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990 nr 16 poz. 95). Art. 18 ust. 2 pkt. 6. tej ustawy w brzmieniu:

„Art. 18 ust. 2. Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: [...]

6) uchwalanie programów gospodarczych;”

wskazuje wprost na wyłączną właściwość rady gminy do uchwalenia programów gospodarczych, do których należą również programy o charakterze naprawczym, więc również programy rewitalizacyjne. Na podstawie tego artykułu mogą być prowadzone rewitalizacje do

¹⁵⁰ M. Leszczyński, J. Kadłubowski, *Ustawa o rewitalizacji. Praktyczny komentarz*, Warszawa: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Departament Polityki Przestrzennej 2016, s. 10-11.

daty 31.12.2023 r. Dotyczy to rewitalizacji zarówno już trwających, jak i nowo rozpoczynanych. Tę alternatywną drogę prowadzenia procesu rewitalizacji dopuszcza art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o rewitalizacji:

„Art. 52. 1. Do dnia 31 grudnia 2023 r. dopuszcza się realizację przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji. W takim przypadku wyznaczenie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Strefy, a także uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji nie jest dopuszczalne.

2. Jeżeli program, o którym mowa w ust. 1, uchwalony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zawiera co najmniej opis procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów gminy oraz diagnozę pozwalającą na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, na jego podstawie może zostać opracowany i uchwalony gminny program rewitalizacji.”

Uchwalenie programu gospodarczego opisującego procesy rewitalizacyjne na podstawie ustawy o samorządzie gminnym jest wcześniej obowiązującą ścieżką formalną. Należy podkreślić, że ten akt prawny zawiera katalog zadań własnych gminy¹⁵¹, które często stanowią element działań rewitalizacyjnych. Należą do nich m. in.: kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona środowiska i przyrody, utrzymanie i budowa infrastruktury technicznej oraz społecznej, utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego¹⁵².

Przed uchwaleniem ustawy o rewitalizacji była to jedyna podstawa prawna tego procesu. Skorzystanie z niej i nie zastosowanie obecnie już uchwalonych zapisów ustawy

¹⁵¹ „Art. 6. 1. Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.

2. Jeżeli ustawy nie stanowią inaczej, rozstrzyganie w sprawach, o których mowa w ust. 1, należy do gminy.

Art. 7. 1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej; 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; [...]”

Art. 7. ustawy o samorządzie gminnym jest bezpośrednio powiązany z art. 6. i stanowi jego rozwinięcie. Art. 7. zawiera katalog najważniejszych zadań własnych gminy. Nie jest to katalog zamknięty, wskazuje na to użyte sformułowanie „w szczególności”. Sposób wykonywania przez gminy ich zadań własnych określony jest często w odrębnych ustawach i rozporządzeniach, wśród nich możemy wymienić: prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 nr 62 poz. 627 ze zmianami), ustawę o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 ze zmianami), ustawę o drogach publicznych (Dz. U. 1985 nr 14 poz. 60 ze zmianami), prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 za zmianami), ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 ze zmianami), ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zmianami).

¹⁵² M. Leszczyński, J. Kadłubowski, *Ustawa...*, s. 11.

o rewitalizacji powoduje brak możliwości wdrożenia wprowadzanych przez nowy akt prawny narzędzi ustawowych: obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji, Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz miejscowego planu rewitalizacji¹⁵³. Regulacja ustawy o rewitalizacji dopuszczająca alternatywną drogę prawną ma zatem charakter fakultatywny.

Nowa ustawa wzmocniła pozycję mieszkalnictwa w projektach rewitalizacyjnych poprzez zapisy art. 9 i 10. Artykuły wprost wskazują priorytetowe traktowanie obszarów, w których są liczne problemy społeczne, czyli de facto przeważnie obszarów mieszkaniowych. Wprowadzona tą samą ustawą Specjalna Strefa Rewitalizacji jest również adresowana do obszarów mieszkaniowych¹⁵⁴.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje działania polegające na odbudowie zdegradowanej tkanki miasta. Ustawa uporządkowała przeznaczenie poszczególnych obszarów poprzez określenie ich zagospodarowania oraz zasad i ograniczeń zabudowy. Umożliwia ona poprawę ładu przestrzennego. Ustawa odnosi się do rewitalizacji w art. 10. 2. pkt 14 i pkt. 14a oraz art. 37f-k.

1.3. Procesy rewitalizacyjne w Polsce i w krajach Europy Zachodniej

1.3.1. Rewitalizacja w krajach Europy Zachodniej

W krajach Europy Zachodniej, po drugiej wojnie światowej, wyróżnione zostały trzy generacje rewitalizacji, odpowiednio do zachodzących zmian w ramach polityki rewitalizacyjnej¹⁵⁵:

1. *Epoka buldożerów* – pierwsza generacja rewitalizacji miała swoje początki w latach 30. XX w., a przybrała na sile po II wojnie światowej. Była szczególnie rozpowszechniona w USA, w latach 50. i 60. XX w. Opierała się na pozyskiwaniu przez deweloperów lub podmioty publiczne atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych poprzez wyburzanie dzielnic zdominowanych przez zdegradowaną zabudowę. W Europie epoka buldożerów przybierała formę masowych wyburzeń zabudowy mieszkaniowej pochodzącej z XIX wieku oraz początku XX wieku. Wyburzenia te były podyktowane wysokimi kosztami modernizacji i eksploatacji starych zasobów oraz związanej z tym presji sektora

¹⁵³ *Ibidem*, s. 6, 9.

¹⁵⁴ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja a mieszkalnictwo*, w: *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, A. Kułaczowska, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów 2019, s. 106.

¹⁵⁵ N. Carmon, *Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications*, "Geoforum" 1999, nr 2, s. 145-158.

publicznego. Epoka buldożerów była silnie krytykowana przez łamanie praw lokatorów¹⁵⁶.

2. *Rewitalizacja społeczna* – druga generacja rewitalizacji rozwijała się w latach 60. XX w., początkowo była praktykowana przez Wielką Brytanię oraz Amerykę. W latach 70. i 80. spopularyzowała się na terenie Europy Zachodniej. Rewitalizacja społeczna obejmowała nie tylko odnowę zabudowy i poprawę warunków bytowych, ale opierała się również na partycypacji społecznej (typ rewitalizacji szczególnie często wykorzystywany w niektórych krajach europejskich np. w Wielkiej Brytanii, Francji, Niemczech). Włączanie mieszkańców w procesy przekształceń miało m. in. wzmocnić więzi społeczne. Elementem charakterystycznym obszarów odnowionych w myśl rewitalizacji społecznej są usługi społeczne, które miały zwiększyć liczbę kontaktów między sąsiadami, a przez to również podnieść jakość życia. Rewitalizacja społeczna jest krytykowana ze względu na niewystarczające efekty społeczne (trudno mieralne). Wskazuje się, że odrodzenie wspólnot, które było pośrednim celem rewitalizacji nie spełniło oczekiwań. Nie przyniosło ono korzyści osobom najbardziej potrzebującym, dla których poprawa ich sytuacji wymagałaby zmiany statusu społeczno-ekonomicznego. Status społeczno-ekonomiczny mieszkańców często jest głównym czynnikiem decydującym o tym, w jaki sposób dany obszar jest postrzegany¹⁵⁷.
3. *Ekonomiczna (biznesowa) rewitalizacja centralnych części miast* – pojawiła się w latach 70 XX w. jako odpowiedź na rewitalizację społeczną, która zawiodła pokładane w niej oczekiwania. Wzrost jej popularności nastąpił w latach 80. i 90. Trzecia generacja rewitalizacji jest oparta na działalności prywatnych inwestorów (typ rewitalizacji szczególnie rozpowszechniony w centrach największych miast europejskich). Przekształcenia prowadzone są zarówno przez osoby prywatne poprawiające własne warunki bytowe lub warunki prowadzenia własnej działalności dochodowej, jak i przez firmy deweloperskie realizujące duże projekty rewitalizacyjne (czasem w partnerstwie z lokalnym samorządem).

Europa Zachodnia wykształciła wspólny paradygmat rewitalizacji. Wskazuje to na podobieństwa nie tylko architektonicznej zabudowy miast, ale również na pokrewność

¹⁵⁶ M. Cesarski, *The mechanism of revitalization of urban housing and settlement development: insights*, „Studia z Polityki Publicznej” 2019, nr 3, s. 65.

¹⁵⁷ K. Romańczyk, *Pułapki rewitalizacji. Przypadek Krakowa*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2018, nr 4, s. 7.

uwarunkowań ustrojowych w ciągu wieków¹⁵⁸. Tendencję definiowania rewitalizacji w Unii Europejskiej przedstawił P. Roberts „(...) wszechstronna i zintegrowana wizja oraz działanie, które prowadzą do rozwiązania problemów miejskich i które wywołują trwałą poprawę ekonomicznej, fizycznej i społecznej kondycji obszaru będącego przedmiotem zmian.”¹⁵⁹

Proces upodabniania się podejścia do procesów rewitalizacji i ich wdrażania był wynikiem m. in. wspólnej polityki Unii Europejskiej. Efektem ewolucji paradygmatu było w przyjęcie „Karty Lipskiej” z 2007 r. Jak pisze Irena Herbst: „*To właśnie daleko posunięta jednorodność stawianych sobie obecnie, przez poszczególne kraje, celów i podobieństwo stosowanych narzędzi ich realizacji, pozwoliły na sformułowanie wspólnego dla UE paradygmatu rewitalizacyjnego, integralnie wpisującego się w podstawowe priorytety unijne – konwergencji i spójności terytorialnej oraz zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego.*”¹⁶⁰

W Europie Zachodniej tendencją jest rewitalizowanie śródmieść. Ruch ten, nazywany „powrotem do śródmieścia”, polega na wprowadzaniu do zdegradowanej tkanki śródmiejskiej inwestycji celu publicznego oraz renowacji zabudowy mieszkaniowej. Efektami są: ożywienie, uporządkowanie i poprawa jakości przestrzeni, ale również i ekonomiczny wzrost jej wartości.¹⁶¹ Kraje Europy Zachodniej, w których nie ma tak istotnej luki mieszkaniowej jak w Polsce, kładą nacisk na poprawę jakości przestrzeni mieszkaniowej.

Przekształcenia zabudowy zabytkowej śródmiejskiej wiążą się z wysokimi kosztami, przez co mogłoby następować wypieranie spauperyzowanych grup społeczeństwa. Przeciwdziałanie gentryfikacji społeczeństwa polega na utrzymywaniu w dzielnicach najdroższych dotychczasowych mieszkańców poprzez płacenie właścicielom mieszkań lokatorskich wysokich dodatków mieszkaniowych¹⁶². Trend ten ma być odpowiedzią na proces wypierania¹⁶³ – populacja centrów miast spada, przy czym ludność zamożniejsza przenosi się

¹⁵⁸ I. Herbst, *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 149.

¹⁵⁹ P. Roberts, *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*, w: *Urban regeneration*, P. Roberts, H. Sykes (red.), London: SAGE Publications, 2002, s. 17; tłumaczenie za: S. Palicki, *Rewitalizacja miast...*, s. 31.

¹⁶⁰ I. Herbst, *Warunki...*, s. 118.

¹⁶¹ M. Kopeć, *Rewitalizacja...*, s. 2.
v. K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 42.

v. W. Budner, K. Pawlicka, *Znaczenie procesów przekształceń i rewitalizacji miasta dla wzrostu atrakcyjności rynku nieruchomości. Studium przypadku HafenCity*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio B. Geographia, Geologia, Mineralogia Et Petrographia*” 2020, nr 1, s. 9.

v. S. Palicki, *Rewitalizacja a rynek...*, s. 211.

¹⁶² K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 40.

¹⁶³ B. Jałowiecki, M. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar 2002, s. 128.

na przedmieścia¹⁶⁴. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest wypierany przez rynek biurowy¹⁶⁵, co powoduje wzrost cen gruntów oraz powstawanie elitarnych enklaw zabudowy mieszkaniowej¹⁶⁶.

Poniżej przedstawiono podejście do rewitalizacji prezentowane przez dwa kraje: Wielką Brytanię i Niemcy. Wielka Brytania może być uznawana za pioniera rewitalizacji europejskiej, co czyni ją interesującym przykładem. Natomiast w Niemczech funkcjonuje system prawny zbliżony w wielu aspektach do polskiego, dzięki czemu niemieckie podejście do rewitalizacji może stanowić inspirację dla Polski. Ponadto Niemcy charakteryzują się podobnymi do Polski uwarunkowaniami (np. klimatycznymi, geograficznymi, co warunkowało wykorzystanie zbliżonych technologii do wznoszenia zabudowy) ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo.

Wielka Brytania

Procesy rewaloryzacyjne, rozumiane jako inwestycje dokonywane w celu dostosowania budynków o wartościach historycznych do nowych potrzeb, przy równoczesnym dbaniu o zachowanie harmonii budynków z ich otoczeniem, sięgają w Anglii drugiej połowy XVII wieku. Pierwsze projekty rewitalizacyjne realizowane były w latach 30. XX wieku. Polegały one na przekształcaniu substandardowej zabudowy mieszkaniowej. Nasilenie procesów rewitalizacyjnych nastąpiło po II wojnie światowej, kiedy zapisy ustawy o Nowych Miastach (*New Towns Act*) dały impuls do stosowania tych samych metod przy odbudowie śródmieść zniszczonych w czasie działań wojennych, co przy rewaloryzacji obiektów historycznych. Innymi czynnikami, które wymogły przekształcenia tkanki historycznej miast były: rozwój motoryzacji, wpływy urbanistyki i architektury amerykańskiej, naciski sektora gospodarczego

¹⁶⁴ M. Czepkiewicz, P. Jankowski, *Analizy przestrzenne w badaniach nad jakością życia w miastach*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2015, nr 1, s. 105.

v. A. Wojnarowska, *Inwestycje mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji centrum Łodzi*, „Space – Society – Economy” 2016, nr 15, s. 71.

v. I. Sagan, M. Grabkowska, *Urban regeneration in Gdańsk, Poland: local regimes and tensions between top-down strategies and endogenous renewal*, „European Planning Studies” 2012, nr 7, s. 1140-1147.

v. A. Zborowski, M. Soja, *Tendencje i dynamika zmian zaludnienia miast*, w: *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, A. Zborowski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 28-34.

¹⁶⁵ L. Sykora, *Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague*, „GeoJournal” 1999, nr 1, 79-89.

¹⁶⁶ M. Kopeć, *Rewitalizacja...*, s. 28.

v. I. Szymanowska, O. Dajek, *Analiza uwarunkowań technicznych obszaru rewitalizacji*, w: *Uwarunkowania i kierunki działań rewitalizacyjnych w Poznaniu*, P. Ciesiółka (red.), Poznań: Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu 2017, s. 112.

v. C. Mason, *Industrial decline in Greater Manchester. 1966-1975: a components of change. Approach*, „Urban Studies” 1980, nr 2, s. 173-184.

v. A. Wojnarowska, *Inwestycje...*, s. 71-72.

na dostosowywanie przestrzeni budynków do wymagań handlu i biur¹⁶⁷. Dokument *Urban Programme* przyjęty w 1968 r. rozszerzył podejmowane działania modernizacyjne o aspekty społeczne. Lata 80. przeniosły ciężar działań z zabudowy mieszkaniowej na przestrzenie i nieruchomości publiczne. Obecnie najbardziej powszechne są projekty, w których podstawowym elementem jest dbałość o kwestie ekonomiczne. Wielka Brytania wypracowała liczne formy odnowy, które ulegają ciągłym przemianom¹⁶⁸. Ze względu na stan miast, które wymagały rewitalizacji silniej niż miasta Europy kontynentalnej oraz ze względu na zamożność społeczeństwa, która te procesy umożliwiła, w Wielkiej Brytanii procesy rewitalizacyjne są wysoce zaawansowane¹⁶⁹.

W ujęciu brytyjskim rewitalizacja jest procesem strategicznym, który jest oparty o trzy filary¹⁷⁰:

1. Jasne i ściśle definiowanie celów.
2. Silna rola partnerstwa – angażowanie wielu podmiotów o różnych kompetencjach, również zaangażowanie finansowe podmiotów prywatnych.
3. Integracja różnych polityk i programów rozwoju przy osadzeniu w kontekście lokalnym.

Niemcy

Historyczny podział Niemiec spowodował istnienie różnic w podejściu do procesu rewitalizacji. W wyniku szybkiego rozwoju gospodarczego RFN doszło do częściowego zniszczenia historycznych śródmieść. Wpłynęła na to potrzeba budowy nowych budynków administracyjnych, biur, domów towarowych i mieszkań¹⁷¹. Procesy rewaloryzacyjne na szerszą skalę zostały podjęte w latach 70. Pierwsze działania rewitalizacyjne związane były ze zdegradowaną zabudową centrum Berlina (lata 50.). Podjęto wtedy prace polegające na wyburzeniach starej zabudowy i wznoszeniu w jej miejscu nowych obiektów. W 1971 r.

¹⁶⁷ A. Zeniuk, *Wybrane aspekty metodologii rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej miast Anglii, RFN i NRD*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982, s. 165-166.

¹⁶⁸ R. Guzik, *Wprowadzenie*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 15.

¹⁶⁹ G. Micek, *Kontekst i geneza procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 17.

¹⁷⁰ R. Guzik, G. Micek, *Zarządzanie i organizacja procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 55-60.

¹⁷¹ A. Zeniuk, *Wybrane...*, s. 171-172.

v. M. Bryx, *Wprowadzenie*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 15.

v. P. Paulhans, *Umbauen: renovierung, funktionsänderung, modernisierung*, München: Verlag Georg D. W. Callwey 1976, s. 7-8.

uchwalona została ustawa Städtebauförderungsgesetz regulująca proces rewitalizacji. Ustawa zwracała uwagę na społeczny i socjalny wymiar prowadzonych przekształceń, wprowadzone zostały m. in. programy ochrony mieszkającej tam ludności i skierowane zostało do nich wsparcie socjalne. Odwrotnie sytuacja kształtowała się NRD, gdzie w przestrzeń otaczającą budynki zabytkowe były wprowadzane obiekty nowoczesne, a zabudowa istniejąca, ze względu na ograniczenia budżetowe, nie była poddawana procesom odnowy. Szczególnie destrukcyjne były wyburzania starej tkanki miejskiej¹⁷². Rewitalizacja starej zabudowy pojawiła się na terenach NRD dopiero po zjednoczeniu Niemiec.

Obecnie Niemcy świadome potrzeby rewitalizacji miast i prowadzące przemyślaną politykę rewitalizacyjną są jednym z krajów posiadających największe doświadczenie w procesie odnowy miast. Niemcy wypracowały system rozwiązań określanych w literaturze naukowej jako „niemiecki model rewitalizacji” – bazuje on na trzech najważniejszych filarach¹⁷³:

1. Rewitalizacja opiera się na doskonaleniu poszczególnych, wybranych obszarów poprzez zmiany funkcji terenu w celu zapewnienia szansy rozwoju ekonomicznego, społecznego i technicznego przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.
2. Realizowanie pełnych działań rewitalizacyjnych jest oparte o finansowanie budżetowe oraz o środki pozyskane od inwestorów prywatnych co powoduje możliwość zaangażowania wyższych kwot oraz większych grup ludzkich.
3. Władze lokalne są odpowiedzialne za rewitalizację obszarów kryzysowych, także za ekonomiczne i społeczne skutki przekształceń.

Zgodnie z niemieckim prawem rewitalizacja ma charakter celu publicznego, dzięki czemu wprowadzono regulacje ograniczające prawo własności w celu realizacji interesów społecznych¹⁷⁴. Jest to jeden z najbardziej charakterystycznych elementów niemieckiego podejścia do rewitalizacji. Aspekt ten budzi wiele kontrowersji ze względu na naruszanie prawa własności, ale umożliwia również sprawne prowadzenie rewitalizacji na obszarach, gdzie struktura własności jest rozdrobniona.

¹⁷² A. Zeniuk, *Wybrane...*, s. 173-174.

v. N. Krawczyk, *Kontekst i geneza procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 20.

¹⁷³ M. Bryx, *Przydatność doświadczeń niemieckich*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 243-244.

¹⁷⁴ A. Billert, *Rewitalizacja miast jako program publiczny na przykładzie Niemiec w latach 1971-2000*, „Rocznik Lebuski” 2019, t. 45, cz. 2, s. 42.

1.3.2. Rewitalizacja w Polsce

W Polsce, po 1989 r. rozpoczęto prowadzenie rewitalizacji w myśl drugiej (społecznej) i trzeciej (biznesowej) generacji sklasyfikowanych przez Naomi Carmon. Wcześniej realizowane projekty dotyczyły rewaloryzacji zabytkowych obszarów miast. Aleksandra Muzioł-Węclawowicz wyróżniła trzy etapy polskiej rewitalizacji¹⁷⁵:

1. *do 2004 r. – nieliczne programy rewitalizacji o pionierskim charakterze*

Rewitalizacja była prowadzona w niewielu miastach czerpiących głównie z doświadczeń zagranicznych. Przeważającą część realizowanych projektów stanowiły projekty mieszkaniowe – miasta poszukiwały rozwiązań istniejących tam problemów społecznych.

2. *2004-2015 – rozwój rewitalizacji dzięki dostępności środków unijnych*

Środki finansowe były pozyskiwane głównie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego¹⁷⁶. Próby maksymalnego wykorzystania środków unijnych spowodowały ambiwalentność prowadzonych rewitalizacji poprzez narzuconą z góry tematykę projektów: wielość realizacji infrastrukturalnych oraz marginalizację rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej. Do 2007 r. zabudowa mieszkaniowa była de facto wyłączona z finansowania. Finansowanie przekształceń tej tkanki było możliwe w ramach szerszych projektów np. dotyczących obszarów zdegradowanych. Drugim istotnym aspektem rewitalizacji lat 2004-2015 było poszukiwanie spektakularnych efektów przez włodarzy miast. Doprowadziło ono do przekonania, że wartościowe inwestycje powinny dotyczyć przestrzeni publicznej oraz że możliwe jest prowadzenie rewitalizacji z wyłączeniem odnowy budynków mieszkalnych.

3. *po 2015 r. – rewitalizacja po uchwaleniu ustawy o rewitalizacji*

Wejście w życie ustawy spowodowało pojawienie się rozwiązań systemowych z jej mocy oraz zmianę postrzegania roli przemian społecznych. Szerzej dostrzeżone zostały problemy ograniczonej dostępności mieszkań w Polsce oraz niskiej jakości zasobów. Spowodowało to zwiększenie udziału projektów mieszkaniowych w procesach rewitalizacyjnych. O zmianie w podejściu do rewitalizowania

¹⁷⁵ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja a mieszkalnictwo...*, s. 109-110.

¹⁷⁶ M. Prusik, A. Banaszek, R. Żróbek, *Rola funduszy europejskich w finansowaniu procesu rewitalizacji miast w Polsce*, „Studia Miejskie” 2015, nr 17, s. 51.

przestrzeni mieszkaniowych może świadczyć systemowe włączanie do rewitalizacji wspólnot mieszkaniowych.

Z uwagi na dobór zaprezentowanych w dalszej części pracy przykładów prowadzenia procesu odnowy w Polsce, istotne jest rozróżnienie rodzajów rewitalizacji scharakteryzowanych przez Sylwię Kaczmarek:

1. Rewitalizacja implementacyjna – do obszaru zdegradowanego wprowadzane są nowe formy i funkcje, zastępujące tym samym formy lub funkcje zdegradowane. Decyzje są podejmowane odgórnie (np. przez instytucje), bez zaangażowania mieszkańców, a efektem tak przeprowadzonej rewitalizacji jest gentryfikacja¹⁷⁷. Narzucenie nowych rozwiązań bez konsultacji z lokatorami powoduje protesty mieszkańców, organizacji pozarządowych oraz obrońców zabytków, którzy obawiają się zniszczenia historycznej wartości budynków¹⁷⁸.
2. Rewitalizacja integracyjna¹⁷⁹ – proces jest oparty na lokalnej społeczności, dzięki konsultowaniu z mieszkańcami podejmowanych działań. Podejście to wynika z założenia, że mieszkańcy znają przestrzeń, którą zamieszkują oraz potrafią określić i rozpoznać możliwości przez nią oferowane (afordancja)¹⁸⁰.

Zgodnie ze współczesnym modelem zarządzania strefą publiczną (*good governance*) partycypacja społeczna jest jego istotną częścią – różnice interesów są dyskutowane, a wydawanie odgórnych decyzji administracyjnych nie jest jedynym sposobem rozwiązywania konfliktów¹⁸¹. Mieszkańcy obszaru, którzy uczestniczą w spotkaniach oraz konsultacjach budują więź z ich najbliższym otoczeniem, co powoduje, że czują się za nie odpowiedzialni¹⁸². Z uwagi, że rewitalizacja jest działaniem zarówno w strefie publicznej, jak i prywatnej,

¹⁷⁷ S. Zukin, *Naked city: the death and life of authentic urban places*, New York: Oxford University Press, 2010.

¹⁷⁸ A. Zając, *Studium przypadku: rewitalizacja Osiedla Fabrycznego w Łodzi*, w: *Miasto jako miejsce, cel i przedmiot ludzkiej pracy*, M. Lasocki (red.), Warszawa 2015, s. 89.

¹⁷⁹ S. Kaczmarek, *Proces rewitalizacji terenów poprzemysłowych a organizacja przestrzeni miejskich Łodzi*, w: *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych w Łodzi*, T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2010, s. 15-16.

¹⁸⁰ J. Gibson, *The ecological approach to visual perception*, Boston: Houghton Mifflin Publishers 1979.

¹⁸¹ W. Sartorius, K. Pietras, M. Mierzejewski, *Partycypacja społeczna w praktyce*, w: *Konsultatywa*, Warszawa: Fundusz dla Organizacji Pozarządowych 2009, s. 3.

v. S. Belniak, *A partnership of public and private sectors as a model for the implementation of urban revitalization projects*, "Journal of European Real Estate Research" 2008, nr 1, cz. 2, s. 140-143.

v. D. Muszyńska-Jeżewska, *Znaczenie konsultacji społecznych w procesach rewitalizacji obszarów miejskich*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2015, nr 1, s. 258-260.

¹⁸² M. Zdyb, *Proces rewitalizacji a jakość życia mieszkańców – projekty zielone polesie i woonerfy w Łodzi*, „Space – Society – Economy” 2017, nr 21, s. 82.

uczestnictwo społeczeństwa w programowaniu i realizacji rewitalizacji jest też elementem kontroli publicznej¹⁸³. Istotnym aspektem rewitalizacji jest znajdowanie inwestorów, którzy będą gotowi skorzystać z zaprojektowanych instrumentów. Proces ten powinien być inicjowany na etapie planowania rewitalizacji obszaru, ponieważ rozpoczęcie działań bez poczynienia odpowiednich ustaleń z inwestorami może ich zniechęcić ze względu na brak poczucia posiadania pełnych informacji. Należy zaznaczyć, że inwestorami mogą być nie tylko przedsiębiorstwa deweloperskie, ale osoby fizyczne i prawne: właściciele oraz najemcy lokali, instytucje publiczne, organizacje lub przedsiębiorcy¹⁸⁴.

W dalszej części pracy zostały opisane przykłady działań rewitalizacyjnych uznane przez autorkę za najbardziej charakterystyczne, a jednocześnie obrazujące zróżnicowane podejście władz miejskich do tego procesu, różny stopień ich zaangażowania oraz zaangażowania mieszkańców. Nakreślono również schemat rewitalizacji warszawskiej.

Szczecin – procesy pionierskie – rewitalizacja implementacyjna za cenę gentryfikacji

Rewitalizacja szczecińskich kwartałów mieszkaniowych należy do działań pionierskich w Polsce (rys. 2). Przygotowania do renowacji zabudowy były planowane na podstawie Lokalnej Strategii Mieszkaniowej opracowanej w 1990 r. Odnowę poprzedziło rozpoznanie stanu budynków komunalnych, które wykazało, że 75% zasobów pochodzi z przełomu XIX i XX wieku¹⁸⁵.



Rysunek 2. Szczecin – śródmiejskie kwartały.

Źródło: Grażyna Kulpa-Jarocka, *Rewitalizacja obszarów miejskich w Szczecinie*, Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Pomocowych, Urząd Miasta Szczecin, <http://rpo2007-2013.wzp.pl/>

¹⁸³ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 59.

¹⁸⁴ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, str. 574-575.

v. A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 73

¹⁸⁵ G. Kulpa-Jarocka, D. Mliczyńska-Hajda, *Renowacja i rewitalizacja w Szczecinie. Podsumowanie działań*, w: *Przykłady rewitalizacji miast*, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010, s. 24-29.

v. I. Kozłowska, A. Rek-Lipczyńska, *Modele rewitalizacji XIX-wiecznych obszarów miejskich na przykładzie Szczecina*, „Przestrzeń Urbanistyka Architektura” 2017, nr 1, s. 116.

Przekształcenia były finansowane częściowo w modelu budżetowym (finansowanie ze środków właścicieli lokali, środków własnych TBS, budżetu miasta i środków pomocowych UE) oraz w modelu komercyjnym (przy ul. Bolesława) (finansowanym z kredytów komercyjnych, wpływów ze sprzedaży kamienic i lokali, kapitału prywatnego od nabywców nieruchomości)¹⁸⁶. Zależnie od modelu finansowania odnotowano odmienne skutki społeczne.

W kwartałach odnowionych ze środków budżetowych, dzięki zaadaptowaniu poddaszy na lokale mieszkalne, udało się zachować pierwotną liczbę mieszkań (mimo wyburzeń części oficyn oraz zmiany struktury wewnętrznej poprawiającej jakość mieszkań np. poprzez wprowadzenie sanitariatów). Pozwoliło to na powrót części pierwotnych lokatorów. Pozostali najemcy przeprowadzili się do mieszkań zamiennych¹⁸⁷. Z osobami, które posiadały prawo własności do mieszkań zawarto indywidualne umowy, w których rozliczano koszty odnowy ich lokali oraz części wspólnych budynku. Koszty inwestycji zostały ujęte w formie czynszów lokatorskich¹⁸⁸.

Odnowa kwartałów metodą komercyjną doprowadziła do całkowitej wymiany mieszkańców. Wszyscy lokatorzy zostali przeniesieni do specjalnie wzniesionych lokali zamiennych¹⁸⁹. Wzrost zainteresowania mieszkaniem i lokalami usługowymi zlokalizowanymi w odnowionych obszarach (rys. 3) przełożył się na wzrost wartości nieruchomości. Zmiana cen mieszkań oraz wzrost czynszów lokatorskich spowodowały wymianę mieszkańców. W przestrzeniach odnowionych zamieszkały osoby o większych możliwościach finansowych¹⁹⁰.



Rysunek 3. Odnowiony Deptak Bogusława – widok od strony pl. Zgody (fot. I. Kozłowska)
Źródło: I. Kozłowska, A. Rek-Lipczyńska, *Modele rewitalizacji XIX-wiecznych obszarów miejskich na przykładzie Szczecina*, „Przestrzeń Urbanistyka Architektura” 2017, nr 1, s. 124 (rys. II.3).

¹⁸⁶ P. Mync, *Rewitalizacja w Szczecinie – finansowanie działań w praktyce 25-lecia*, „XI Ogólnopolska Konferencja BGK dla JST – Finansowanie projektów samorządowych – czas na indywidualizm i innowacje”, Warszawa 6-7.05. 2015.

¹⁸⁷ G. Kulpa-Jarocka, D. Mliczyńska-Hajda, *Renowacja...*, s. 29-40.

¹⁸⁸ I. Kozłowska, A. Rek-Lipczyńska, *Modele...*, s. 118.

¹⁸⁹ G. Kulpa-Jarocka, D. Mliczyńska-Hajda, *Renowacja...*, s. 29-40.

¹⁹⁰ G. Kulpa-Jarocka, D. Mliczyńska-Hajda, *Renowacja...*, s. 44

Osiedle Fabryczne w Łodzi – wypracowywanie rozwiązań – od rewitalizacji implementacyjnej do integracyjnej

Przykładem niepowodzenia rewitalizacji o charakterze implementacyjnym jest odnowa Osiedla Fabrycznego w Łodzi. Nieudana próba przeprowadzenia rewitalizacji o odgórnie przyjętych założeniach spowodowała zmianę podejścia. Podjęto działania, aby włączyć w proces mieszkańców i nawiązać dialog społeczność-władza zmieniając model rewitalizacji na integracyjny. Mieszkańcy przedstawiając na warsztatach potrzebne ich zdaniem zmiany skupili się przede wszystkim na stanie technicznym budynków oraz uporządkowaniu stosunków własnościowych, tak aby był możliwy wykup lokali mieszkalnych. Lokalna społeczność wykazała się świadomością konieczności rozszerzenia funkcji osiedla poza funkcję mieszkaniową. Mieszkańcy dostrzegli potrzebę wprowadzenia na obszarze osiedla funkcji usługowych (hotelowych, gastronomicznych, sklepów, galerii sztuki). Wprowadzenie nowych funkcji zwiększyło jego atrakcyjność turystyczną tego zabytkowego obszaru, co przełożyło się również na poprawę sytuacji ekonomicznej mieszkańców¹⁹¹.

Rewitalizacja jest procesem długotrwałym, z tego powodu przy analizie jej przebiegu oraz wyników może się wydawać, że nie spełniła ona współczesnych oczekiwań. Założenia rewitalizacji ustalane są na początku procesu, podczas pozyskiwania środków finansowych, jednak w czasie zmienia się postrzeganie procesu rewitalizacji. Zmianie ulega nie tylko odbiór tej przestrzeni, ale też samo postrzeganie procesu rewitalizacji i oczekiwania co do jej efektów. Dzieje się tak ze względu na wielość prowadzonych projektów i ich obserwowanie oraz ożywioną dyskusję naukowców, specjalistów i działaczy społecznych.

Stowarzyszenie Smolna w Warszawie (ul. Smolna 14 i 16) – inicjatywa społeczności lokalnej – skrajny przykład rewitalizacji integracyjnej

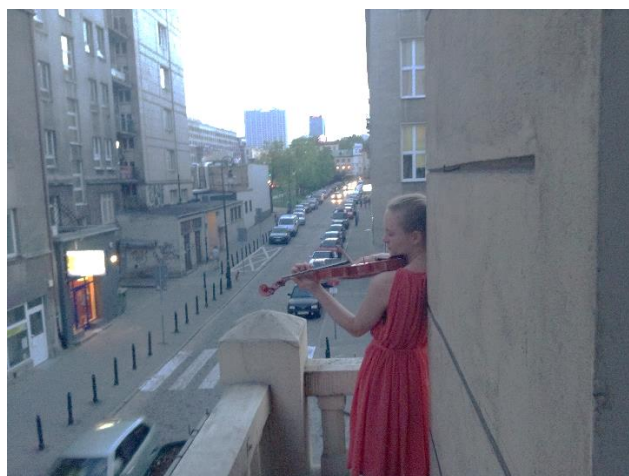
Odnowa kamienic przy ul. Smolnej 14 i 16 jest interesująca szczególnie ze względu na duże zaangażowanie mieszkańców. W 1999 r. zostało utworzone Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Smolnej (obecna nazwa: Stowarzyszenie Smolna). Powstanie stowarzyszenia było poprzedzone powstaniem Rady Ulicy Smolnej – organizacji sąsiedzkiej – która działała nieformalnie¹⁹². Inicjatywa oddolna mieszkańców była odpowiedzią na postępującą degradację

¹⁹¹ M. Bryx, *Infrastruktura rynku nieruchomości jako wsparcie procesów rewitalizacji – luka instytucjonalna i regulacyjna*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 25, 48-49.

¹⁹² D. Bartoszewicz, *Pierwsza ulica w Warszawie ma swoją radę*, „Wyborcza Warszawa”, 26.02.2009

budynków. Problemem dotyczącym miejscową społeczność był nie tylko bardzo zły stan techniczny zabudowy, ale również częsta dewastacja terenu wspólnego. Połączono działania różnej skali, zarówno pojedynczych klatek schodowych, jak i działań obejmujących sąsiadujące ze sobą budynki. Utworzono fundusz remontowy, który pozwolił na remont poszczególnych elementów nieruchomości wspólnej: drzwi, bramy, windy, klatki schodowej, instalacje domofonowe¹⁹³. Odnova ta była przedmiotem zainteresowania mediów, ze względu, że było to jedno z pierwszych takich działań po transformacji w Polsce¹⁹⁴.

Pierwszymi działaniami integrującymi mieszkańców były wspólne spotkania z okazji świąt oraz festynów. Wraz z upływem czasu spotkania sąsiedzkie nabierały rozmachu i przekształciły się z kameralnych spotkań w mieszkaniach w wystawy i imprezy urządzone na podwórzu, a później w przestrzeni ul. Smolnej. Organizowane były koncerty, festyny, tańce i wystawy¹⁹⁵ (rys. 4).



Rysunek 4. Koncert skrzypaczki Mercedes Borguńskiej na balkonie budynku przy ul. Smolnej 14 dnia 17.05.2013.

Źródło: <https://www.facebook.com/smolna/>

Stowarzyszenie prowadzi m. in. pracę środowiskową poprzez kreowanie imprez aktywizujących młodzież i ludzi podlegających wykluczeniu, upowszechnianie kultury, dzięki organizacji wystaw i pokazów filmowych¹⁹⁶ oraz działania aktywizujące i wspierające

¹⁹³ Stowarzyszenie Smolna 2010, film, <https://youtu.be/23AQIUvm2cQ>

¹⁹⁴ O nas, <http://smolna.org/o-nas/>

¹⁹⁵ D. Michnik, *Wymyślić miasto od nowa*, 11.12.2009, „Portal Organizacji Pozarządowych”, https://publicystyka.ngo.pl/wymyslic-miasto-od-nowa_

v. A. Tabako, „maKOmaBIEmA” i „Ekodizajn dla zielonych”, „Życie Śródmieścia” 2021, nr 6, s. 3.

v. D. Bartoszewicz, *Europa zjeżdża na Smolną*, „Wyborcza Warszawa”, 20.01.2009

v. Zabawa na Smolnej, „Wyborcza”, 21.06.2006,

¹⁹⁶ *Poranki rodzinne*, „Wspólnicy. Bezpłatny biuletyn Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy”, 12.2016, nr 32, s. 7.

seniorów – szkolenia i warsztaty¹⁹⁷. Stowarzyszenie Mieszkańców Ulicy Smolnej było Warszawskim partnerem projektu LearnInc¹⁹⁸, który skupiał miasta: Warszawę, Genuę, Barcelonę, Sztambuł, Graz, Kluż i Kalamatę. Głównym celem projektu było wypracowanie polityki rozwoju i rewitalizacji historycznych centrów miast. Miasta biorące udział w programie miały przygotować projekty, które byłyby źródłem inspiracji dla innych jednostek¹⁹⁹. Kwatera ul. Smolnej stał się przestrzenią związaną ze kulturą wysoką, a w szczególności z twórczością Fryderyka Chopina²⁰⁰ (rys. 5). Promowanie kultury muzycznej do dzisiaj jest ważnym celem stowarzyszenia.²⁰¹



Rysunek 5. Spotkanie składu wokalnego miejscowego zespołu zorganizowane z okazji urodzin Chopina.

Źródło: <https://tkwiatkowski.blogspot.com/2012/02/>

Rewitalizacja w Warszawie

W Warszawie wprowadzenie polityki rewitalizacyjnej było powiązane z powstaniem możliwości korzystania z funduszy unijnych pozwalających na finansowanie procesów odnowy²⁰². Rewitalizacja w Warszawie działała na podstawie dwóch podstawowych dokumentów: Lokalnego Programu Rewitalizacji (2005-2013) i Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (2014-2022). Lokalny Program Rewitalizacji obejmował 11% powierzchni miasta. Z uwagi na wielkość obszaru objętego Programem działania były prowadzone na podstawie Mikroprogramów Rewitalizacji formułowanych dla poszczególnych dzielnic. Zintegrowany Program Rewitalizacji koncentruje działania rewitalizacyjne na terenie dzielnic:

¹⁹⁷ *Kulturalni seniorzy*, „Wspólnicy. Bezpłatny biuletyn Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy”, 12.2016, nr 32, s. 7.

¹⁹⁸ D. Michnik, *Wymyślić miasto od nowa*, 11.12.2009, „Portal Organizacji Pozarządowych”, https://publicystyka.ngo.pl/wymyslic-miasto-od-nowa_

¹⁹⁹ www.learninc.eu

²⁰⁰ B. Etienne, *Dźwięk, który od 200 lat nie cichnie*, „Mieszkańcy Śródmieścia”, 08.2018, nr 7, s. 11.

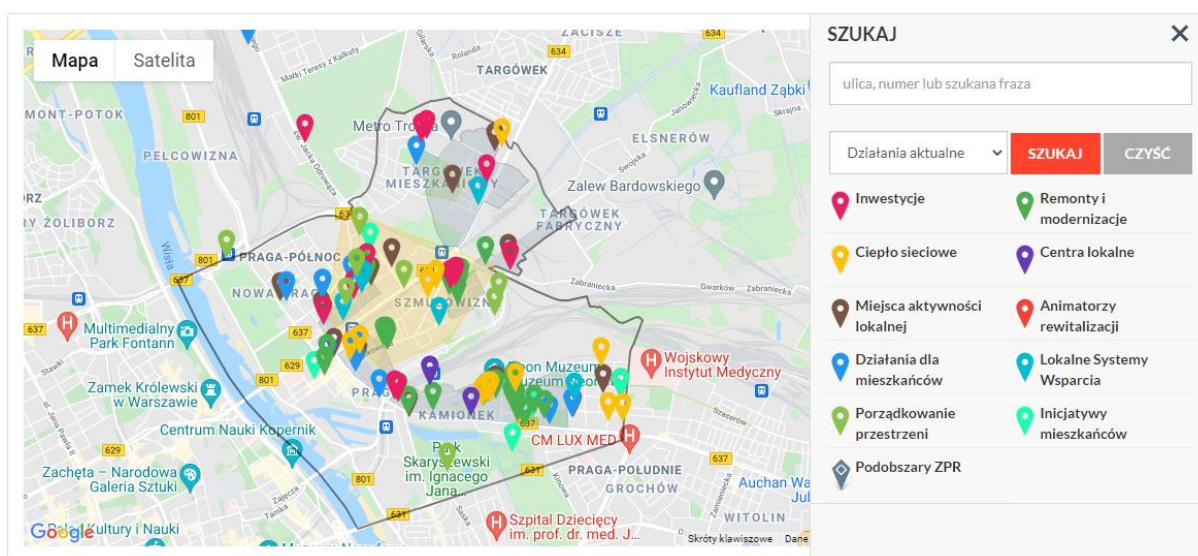
²⁰¹ *O nas*, 14.12.2017, <http://smolna.org/o-nas/>

²⁰² I. Borówek, *Program Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy*, w: *Przykłady rewitalizacji miast*, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010, s. 105.

Pragi-Północ, Pragi-Południe i Targówka. Instrumentami realizacji Programu są kluczowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne.

W latach 2016-2019 Warszawa realizowała również odnowę poza Zintegrowanym Programem Rewitalizacji, w projekcie „Rewitalizacja – wspólna sprawa” (obszar projektu obejmował teren określony w Programie). Działania były współfinansowane ze środków Unii Europejskiej. Projekt koncentrował się wokół zagadnień sfery gospodarczej i społecznej.

Narzędziem, które umożliwia śledzenie procesu zmian jest „Mapa na_prawa”²⁰³ (rys. 6), na której zgromadzono informacje o wszystkich projektach realizowanych na obszarze objętym Zintegrowanym Programem Rewitalizacji²⁰⁴.



Rysunek 6. Mapa na_prawa.

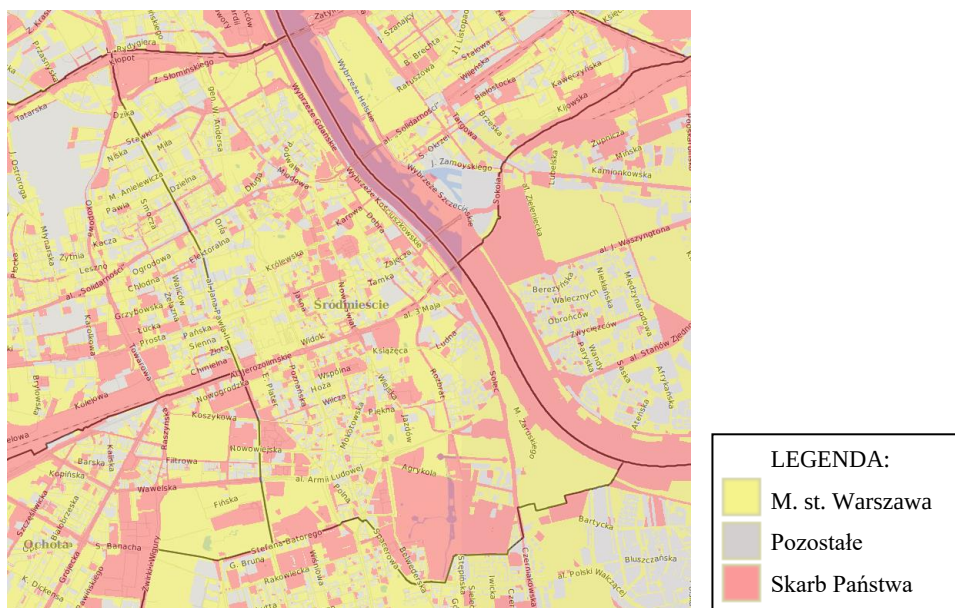
Źródło: <http://www.mapanaprawa.pl/>

Ważnym działaniem miasta, oprócz procesów rewitalizacji, są prace dzielnicowych Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami, które w ramach budżetu prowadzą odnowy stołecznej zabudowy²⁰⁵.

²⁰³ <http://www.mapanaprawa.pl/>

²⁰⁴ <https://um.warszawa.pl/-/zobacz-mape-rewitalizacji>

²⁰⁵ W ramach prowadzonych badań rozesłano do Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami z dzielnic: Mokotowa, Ochoty, Pragi-Południe, Pragi-Północ, Śródmieścia, Woli i Żoliborza zapytanie o prowadzone remonty, modernizacje i rewitalizacje. Przegląd uzyskanych odpowiedzi jest zamieszczony w Załączniku do dysertacji.



Rysunek 7. Mapa własności gruntów w dzielnicy Śródmieście w Warszawie.
 Źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/>, pobrano dnia: 26.01.2022.



Rysunek 8. Obszar objęty przez dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.
 Źródło: opracowanie własne

Problemem w prowadzeniu procesów rewitalizacyjnych w Warszawie jest nieuporządkowana struktura własnościowa (rys. 7). Charakterystyczna mozaika własności gruntów jest efektem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, na podstawie którego grunty przeszły na własność państwa oraz reformy samorządowej z 1990 r., która przekazywała prawo własności gminom (rys. 8). Od lat trwają procesy zwrotu nieruchomości odebranych z naruszeniem prawa właścicielom.

Dodatkowym problemem jest silne zróżnicowanie miasta pod względem przestrzennym, społecznym i gospodarczym.

1.4. Skutki społeczno-ekonomiczne rewitalizacji i odnów realizowanych przez podmioty prywatne

Dla prawidłowego zrozumienia tkanki miejskiej niezbędne jest rozpoznanie zależności istniejących pomiędzy strukturą przestrzenną miasta a strukturą społeczną. Zgodnie z definicją sformułowaną przez Ewę Szafrąską, strukturą społeczną nazywamy ogół międzyludzkich hierarchii, zależności i stosunków, które wynikają z podziału funkcji i relacji władzy²⁰⁶. Ze swej natury struktura społeczna wskazuje na istnienie nierówności społecznych np. pod względem wykształcenia czy zamożności. Aleksander Wallis przedstawia miasto jako system powiązań pomiędzy podsystemem urbanistycznym i społecznym, które współdziałają ze sobą, przy czym podsystem urbanistyczny odzwierciedla budowę systemu społecznego, a podsystem społeczny zmienia się pod wpływem przekształceń miasta²⁰⁷.

Przekształcenie przestrzeni miast następujące wskutek rewitalizacji oraz odnów budynków realizowanych przez podmioty prywatne wpływają na strefę społeczną, ekonomiczną i na rynek nieruchomości. Jak wskazuje Bolesław Domański *„Ma ona [rewitalizacja] charakter celowej interwencji publicznej zmierzającej do przeciwdziałania degradacji przestrzeni miejskiej we współdziałaniu ze społecznością lokalną i podmiotami gospodarczymi. Odróżnia ją to od rynkowego procesu gentryfikacji, który charakteryzuje się pożądanymi skutkami urbanistycznymi (odnowa tkanki miejskiej) i ekonomicznymi (wzrost wartości nieruchomości), ale nie społecznymi (odpływ dotychczasowych mieszkańców).”*²⁰⁸

Po raz pierwszy w literaturze pojęcie gentryfikacji zostało użyte przez Ruth Glass w 1964 r.²⁰⁹ Badaczka opisała tak zjawisko migracji ludności uboższej, która do tej pory mieszkała w centrum Londynu, a została z niego wyparta przez klasę średnią²¹⁰. Termin ten spopularyzował się i obecnie określa proces wymiany mieszkańców. Literatura opisuje dwojake ujęcie tego procesu: jako migrację mieszkańców najbogatszych do centralnych obszarów miasta (*neighbourhood change*) oraz jako elityzację tych rejonów poprzez wzrost

²⁰⁶ E. Szafrąska, *Geografia społeczna miast. Struktury społeczno-przestrzenne*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red), Warszawa: Wydawnictwo PWN 2012, s. 143.

²⁰⁷ A. Wallis, *Miasto i przestrzeń*, Warszawa: Wydawnictwo PWN 1977, s. 79.

²⁰⁸ Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 24.

²⁰⁹ A. Lisowski, *Koncepcja...*, s. 23-32.

²¹⁰ R. Glass, *Introduction...*, s. 132-158.

liczby zamożnych osób²¹¹. Doświadczenia krajów zachodnich pokazują, że zmiana miejsca zamieszkania najbiedniejszych grup społecznych powoduje jedynie zmianę lokalizacji istniejących problemów społecznych²¹².

Gentryfikacja jest zjawiskiem spontanicznym wywołanym przez uwarunkowania rynkowe. Jeżeli zachodzi jako następstwo rewitalizacji to przybiera łagodniejsze formy oraz postępuje wolniej²¹³, ponieważ działania związane z odnową miast mają szeroki wymiar, nie są ograniczone przedmiotowo do jednej nieruchomości, która to na rynku jest przedmiotem obrotu. Gentryfikacja będąca wynikiem działań deweloperskich charakteryzuje się dużą żywiołowością. Nasilenie oraz sposób przebiegania gentryfikacji są cechami, które odróżniają przekształcenia prowadzone przez podmioty prywatne od zaplanowanej rewitalizacji²¹⁴. Dodatkowo gentryfikacja, która następuje poprzez zaangażowanie środków sektora prywatnego prowadzi do przechwycenia przez nowych mieszkańców wartości wytworzonych przez niezamożną społeczność lokalną. Teren ma unikalny kapitał symboliczny²¹⁵, który jest dobrem rzadkim, wysoko wycenianym na rynku nieruchomości mieszkaniowych²¹⁶. Jak wskazują Martyna Sztybel-Boberek, Jolanta Jakóbczyk-Gryszkiewicz i Anita Wolaniuk procesy gentryfikacji w miastach polskich wywołane są pierwotnie przez procesy reprivatyzacji, która powszechnie prowadzi do odnowy zabudowy, ale również do podnoszenia czynszów lokatorów i finalnej zmiany struktury społecznej²¹⁷.

Wzrost wartości nieruchomości, w przeciwieństwie do przywrócenia życia tkance miejskiej, nie jest celem rewitalizacji. Jest jednak elementem strategii, której idea to zainteresowanie nowych podmiotów prowadzeniem działalności gospodarczej na danym obszarze²¹⁸. Zmiany, które zajądą w strukturze społecznej w wyniku rewitalizacji, są w dużej mierze skorelowane ze zmianami na rynku nieruchomości²¹⁹. Można je jednak warunkować dzięki otoczeniu prawnemu, społecznemu i ekonomicznemu. Mechanizmy rynku nieruchomości powodujące zmiany cen lokali, budynków i gruntów nie powinny wpływać

²¹¹ Ł. Drozda, *Pułapka...*, s. 8.

²¹² K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 61.

²¹³ A. Lisowski, *Koncepcja...*, s. 24.

²¹⁴ Ł. Drozda, *Pułapka...*, s. 9

v. A. Jadach-Sepiolo, *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, w: *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, A. Ziobrowski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 125-126.

²¹⁵ A. Jadach-Sepiolo, *Możliwości zarządzania wartością nieruchomości w rewitalizacji polskich miast*, w: *Rewitalizacja miast polskich*, W. Rydzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 107.

²¹⁶ M. Cesarski, *The mechanism...*, s. 68.

²¹⁷ M. Sztybel-Boberek, J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, A. Wolaniuk, *Post-socialist gentrification processes in polish cities*, "European Spatial Research and Policy" 2017, nr 2, s. 150.

²¹⁸ M. Bryx, *Infrastruktura...*, s. 25, 48-49.

²¹⁹ R. Domański, *Cele wielorakie i konflikty w gospodarce przestrzennej*, w: *Zmiany paradygmatu gospodarki przestrzennej*, R. Domański (red.), Warszawa: KPZK PAN 1991, s. 89-129.

negatywnie na działania dotyczące sfery społecznej. Eksperci są zgodni, że należy unikać dominacji ekonomicznej, na której traci społeczny rozwój miasta²²⁰. Dla zachowania prawidłowej struktury społeczno-demograficznej niezbędne jest zapewnienie przez samorząd zrównoważonej polityki własnościowej oraz rozwijanie zasobów mieszkań gminnych w starych zasobach mieszkaniowych. W szczególności w kamienicach, które z uwagi na atrakcyjne lokalizacje mogą nie być dostępne finansowo dla większości społeczeństwa, a jednocześnie są one niezbędnym elementem historycznych śródmieść²²¹. Innym rozwiązaniem jest wykorzystanie istniejącego instrumentu: dotowania czynszów²²². Na razie nie zostały wypracowane inne mechanizmy pozwalające na uniknięcie zarówno segregacji społecznej, jak i realokacji użytkowników mieszkań²²³. Narzędzia polityki mieszkaniowej mogą prowadzić do ograniczenia gentryfikacji na obszarze rewitalizacji oraz do sprawnego przeprowadzenia remontów. Szczególnie istotne jest to przy pracach o charakterze masowym. Przykładem prawidłowo zrealizowanego programu masowych przekształceń zabudowy może być łódzki projekt 100Kamienic, gdzie pojedyncze sprzeciwu lokatorów względem czasowej wyprowadzki nie powodowały znacznych opóźnień robót budowlanych, a mieszkańcom zagwarantowano prawo powrotu do wyremontowanych lokali po zakończeniu niezbędnych prac.

Pokrewnym zagrożeniem, które niosą ze sobą przekształcenia zabudowy, jest wypieranie z odnowionych obszarów przedsiębiorstw o słabszej pozycji gospodarczej. Polega ono na zmniejszeniu liczby drobnych przedsiębiorców prowadzących indywidualne działalności gospodarcze oraz wzroście liczby sklepów sieciowych. Przyczynami tego zjawiska są wzrost wysokości czynszów, przekształcenie struktury popytowo-podażowej oraz wzmożony rozwój konkurencji na rynku. Usługi, które mają odbiorców na lokalnym rynku mają charakter endogeniczny – nowopowstające podmioty powodują wzrost konkurencji, co prowadzi do ograniczenia lub zakończenia działalności podmiotów już działających²²⁴.

²²⁰ E. Mączyńska, *Rewitalizacja a zasady biznesu*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 25, 114

²²¹ E. Heczko-Hyłowa, *Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE 2004-2006 jako wdrażanie europejskiego podejścia systemowego. Podstawy koncepcyjne i metodologiczne programowania procesu rozwoju i rewitalizacji miast*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 177.

²²² Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 30.

²²³ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 75.

²²⁴ *Raport o stanie polskich miast 2016. Rozwój gospodarczy*, M. Dej (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2016, s. 63.

Zapobieganie wskazanym procesom wymaga odpowiedniej ochrony podmiotów pierwotnie istniejących w odnowionej przestrzeni²²⁵.

Monozakładowość (forma skrajnej specjalizacji funkcjonalnej) jest oceniana przez badaczy negatywnie. W ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat naukowcy wielokrotnie wskazywali negatywne skutki dominacji jednego zakładu lub organizacji na określonym obszarze. Paradoksalnie może ona prowadzić m. in. do hamowania rozwoju ekonomicznego terenu i skutkować problemami gospodarczymi (w momencie załamania w branży)²²⁶. Cierpi na tym również społeczność lokalna, ponieważ następuje priorytetyzowanie interesów komercyjnych nad preferencjami mieszkańców²²⁷.

Kontrolę nad profilem handlowo-usługowym ulic w przestrzeni rewitalizowanej może dać wykorzystanie instrumentów czynszowych oraz podatkowych. Polityka czynszowa jest jednym z najważniejszych czynników zarządzania nieruchomościami. Aktywne wykorzystanie narzędzi czynszowych można było obserwować w Lublinie, gdzie zostały przeprowadzone badania rynku nieruchomości, wynajmu lokali usługowych i stosowanej polityki czynszowej. W odniesieniu do obowiązujących regulacji sformułowano zalecenia, których celem było podniesienie atrakcyjności obszaru rewitalizacji:

- wprowadzenie procedury konkursowej przy poszukiwaniu nowych najemców polegającej na spełnianiu określonych kryteriów, w szczególności kryterium profilu działalności i ustanowienie, że jest on kluczowy,
- stosowanie częściowych lub całkowitych zwolnień z podatku od nieruchomości, adresowanych do najemców spełniających kryteria działalności gospodarczej zgodnej z profilem handlowo-usługowym,
- atrakcyjne stawki czynszu,
- preferencyjne stawki czynszu dla najemców podnajmujących część lokalu – obowiązkiem najemcy byłoby znalezienie podmiotu podnajmującego o pożądanym profilu handlowo-usługowym.

Uniwersalność rozwiązań zaproponowanych w Lublinie pozwala na ich wykorzystanie w innych miastach, gdzie rynek nieruchomości komercyjnych jest podobnie ukształtowany²²⁸.

²²⁵ *Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*, M. Bryx (red.), Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie 2012, s. 15-16

²²⁶ *Raport o stanie polskich miast 2016. Rozwój gospodarczy*, M. Dej (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2016, s. 36

²²⁷ E. Mączyńska, *Rewitalizacja a zasady...*, s. 25, 101.

²²⁸ *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 168-169

Rezygnowanie z wynajmu lokali usługowych położonych w obszarze rewitalizacji wystąpiło również w m. in. Lesznie, gdzie przekształcana była Starówka. Problem ten dotyczył zarówno lokali miejskich, jak i prywatnych, przy czym bardziej nasilony był w prywatnych kamienicach²²⁹. Miasto starało się przeciwdziałać powstawaniu pustostanów wykorzystując narzędzia polityki czynszowej oraz tworząc przyjazny klimat dla przedsiębiorców. Eksperci rekomendowali wdrożenie na Starówce rozwiązań stosowanych w galeriach handlowych – strefowanie stawek czynszu w zależności od położenia lokalu. Dodatkowym czynnikiem różnicującym wysokość opłat był stan lokalu – jeżeli nie spełniał on określonych standardów stawka czynszu była dodatkowo obniżana, aby najemca mógł poprawić stan techniczny wnętrza własnym nakładem finansowym²³⁰. Instrumentem wspomagającym politykę czynszową miasta było powstanie *Stacji biznes. Strefy kreatywnej*²³¹. Celem Stacji jest aktywizacja przedsiębiorców – w strefie coworkingu przedsiębiorcy wymieniają się pomysłami oraz korzystają ze wsparcia ekspertów.

Analizę stanu pustostanów lokali użytkowych w zasobach komunalnych na obszarze rewitalizowanym przeprowadzono również w Elku²³². Pozwoliła ona na określenie aktualnego poziomu wynajmu, przeprowadzenie analiz oraz wdrożenie działań pilotażowych polegających na lokalizowaniu funkcji społecznych w istniejących pustostanach (znajdujących się w zasobie komunalnym). Podstawą działań była analiza zapotrzebowania mieszkańców na nowe funkcje społeczne. W jej wyniku ustalono, że jest zapotrzebowanie na przestrzeń dla organizacji pozarządowych²³³. Działanie to jest wzorem inwestycji miasta w rozwój organizacji pozarządowych i społecznych pozwalających na jednoczesne wypracowanie wspólnej koncepcji przestrzeni wraz z interesariuszami rewitalizacji²³⁴.

²²⁹ *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 62.

²³⁰ https://www.leszno.pl/files/40781/Ekspertyza_zagospodarowanie_lokali_uzytkowych.pdf, [dostęp dnia: 28.04.2019]

²³¹ <http://stacjabiznes.leszno.pl/>, [dostęp dnia: 28.04.2019]

²³² *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 162.

²³³ <https://www.rewitalizacja.elk.pl/elckie-centrum-rewitalizacji-spolecznej/>
v. https://www.rewitalizacja.elk.pl/wp-content/uploads/2018/03/Polityka_funkcjonalna.pdf

²³⁴ A. Paluch, M. Karłowski, *Aspekty społeczne i kulturalne w zarządzaniu zasobem komunalnym w obszarze rewitalizacji Gminy Miasta Elku*, s. 38-82, Wrocław 2017, <https://www.rewitalizacja.elk.pl/wp-content/uploads/2018/03/21UOKNM.pdf>, [data dostępu: 20.10.2018]

Rozdział 2. Rola warszawskiej kamienicy czynszowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w ujęciu historycznym

2.1. Uwarunkowania historyczne wznoszenia zabudowy mieszkaniowej w Polsce od XIX wieku

Zróżnicowane uwarunkowania historyczne i realia każdego z trzech obszarów będących pod zaborami rosyjskim, pruskim i austriackim spowodowały niejednorodny rozwój mieszkalnictwa na terenie Polski.²³⁵ Nasilony w tym okresie wzrost gospodarczy był szczególnie widoczny poprzez szybki rozwój ośrodków miejskich. Wynalazki techniczne z przełomu XVIII i XIX wieku spowodowały zwiększenie liczby miejsc pracy w miastach, a więc i przyrost ich populacji.

W XIX wieku kamienica czynszowa stała się dominującą formą zabudowy miejskiej²³⁶. Wyparła ona wcześniej popularne kamienice mieszczańskie o rodowodzie średniowiecznym²³⁷. Inwestycja w zabudowę mieszkalną wielorodzinną była jedną z form działalności gospodarczej. Przeważnie przedsiębiorstwa wnoszące budynki nie pozostawały właścicielami kamienic, ich rola była zbliżona do obecnie działających deweloperów. Przedsiębiorcy nie sprzedawali jednak poszczególnych lokali osobom prywatnym, lecz zbywali całe budynki jednemu inwestorowi, który potem prowadził działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali²³⁸.

Kamienice czynszowe miały zróżnicowany charakter. W miastach o niskiej liczbie mieszkańców były to niewielkie budynki, często 2-kondygnacyjne zbudowane wyłącznie z budynku frontowego pozbawionego oficyn, wznoszone na ogół przez kupców, którzy

²³⁵ K. Krzeczowski, *Kwestia*, s. 23-24.

v: T. Bąkowski, *Techniczno-użytkowe aspekty twórczych postaw architektów polskich na przełomie XIX/XX w. Wpływ na późniejsze dzieje architektury*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Politechnika Krakowska Wydział Architektury 2017, s. 137-138.

²³⁶ J. Roguska, *Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku: architektura willowa*, w: *Prace Naukowe - Politechnika Warszawska. Budownictwo*, Warszawa: Wydawnictwa Politechniki Warszawskiej 1986, s. 9.

²³⁷ Na popularność budownictwa w drobnej skali – jednokondygnacyjnego może wskazywać statystyka z Warszawy z 1868 r.: budynki parterowe stanowiły 43,25%, natomiast dwukondygnacyjne stanowiły 20,15% wszystkich domów frontowych. (dane za: Witold Załęski, *Rys...*, s. 6).

²³⁸ Co ciekawe, obecnie widoczny jest pewien powrót do takiej formy najmu. Wynajem o charakterze instytucjonalnym jest w Polsce narzędziem stosunkowo nowym o nieugruntowanej pozycji. Szybszy rozwój tego sektora nastąpił w 2019 r., pojawiły się nowe podmioty na rynku takie jak niemiecki deweloper TAG Immobilien oraz wzrosła liczba inwestycji. (dane za: Knight Frank, *2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne*, 2020, s. 12-13, <https://content.knightfrank.com/research/1913/documents/pl/2019-review-2020-outlook-aktywa-komercyjne-i-grunty-inwestycyjne-6943.pdf>)

w parterach lokowali swoje sklepy. Miasta o dużej liczbie mieszkańców, które stanowiły ośrodki gospodarcze i przemysłowe, dzięki wyższemu zapotrzebowaniu na lokale, pozwalały na realizację obiektów o większej liczbie kondygnacji posiadających również oficyny. Często było wznoszenie budynków, w których dominowały mieszkania 1-, 2- lub 3-pokojowe, na które był większy popyt. Mieszkania o większej liczbie pokoi i o lepszym standardzie były wznoszone w lokalizacjach o dobrej dostępności komunikacyjnej. Właścicielami kamienic były w przeważającej mierze osoby prywatne, rzadziej instytucje i stowarzyszenia²³⁹. Od inicjatywy budowlanej osób prywatnych zależał więc nie tylko standard mieszkań, ale również tak ważna kwestia dla funkcjonowania państwa jak liczba lokali. Inwestorzy prywatni mieli istotny wpływ na warunki mieszkaniowe polskiego społeczeństwa do I wojny światowej.

I wojna światowa spowodowała zniszczenia, których sanacja wymagała zorganizowanego planowania urbanistycznego²⁴⁰. Próby wprowadzenia prawa regulującego gospodarowanie przestrzenią były podejmowane bezpośrednio po zakończeniu I wojny światowej i odzyskaniu przez Polskę niepodległości²⁴¹. W okresie dwudziestolecia międzywojennego problemy budownictwa mieszkaniowego oraz rozwoju miast były traktowane priorytetowo przez europejskich urbanistów i architektów. Tej problematyce zostały poświęcone kongresy: w Wiedniu – 1926 r., Paryżu – 1928 r. i Rzymie – 1929 r.²⁴²

Budownictwo prywatne wciąż było dominującym sposobem wznoszenia inwestycji mieszkaniowych, jednak jego rola zdecydowanie zmalała. Nową formą wznoszenia mieszkań stało się budownictwo spółdzielcze²⁴³. O tym, jak dużą rolę odgrywały inicjatywy prywatne i budownictwo spółdzielcze może świadczyć fakt, że w 1924 r. Warszawa była posiadaczem jedynie 2% swojej powierzchni, a w 1939 r. – 8% (dla porównania: Kraków – 12%, Poznań – 17%, Toruń – 24%)²⁴⁴. Zmniejszenie roli inwestorów prywatnych wynikało z szeregu zmian, które spowodowała wojna. Jednym z kluczowych czynników była świadomość przedsiębiorców, że wznoszenie zabudowy mieszkaniowej nie zawsze jest inwestycją trwałą

²³⁹ A. Łupienko, *Koszty...*, s. 37-39.

²⁴⁰ A. Dybczyńska-Bułyżko, *Architektura Warszawy II Rzeczypospolitej: warszawska szkoła architektury na tle przemian kulturowych okresu międzywojennego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2010, s. 60.

²⁴¹ M. Wesołowska, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego*, Warszawa: Studia Obszarów Wiejskich 2006, tom X, s. 21.

²⁴² A. Dybczyńska-Bułyżko, *Architektura...*, s. 68.

²⁴³ *Ibidem*, s. 69.

²⁴⁴ *Ibidem*, s. 65.

v. A. Szczypiorski, *Od Piotra Drzewieckiego do Stefana Starzyńskiego. Gospodarka komunalna m. st. Warszawy w latach 1915-1939*, Wrocław: Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Zakład narodowy imienia Ossolińskich 1968, s. 49.

v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 52.

oraz bezpieczną. Istotny wpływ miał również spadek opłacalności tych inwestycji wynikający m. in. z polityki kraju, zgodnie z którą pryncypium była ochrona lokatorów. Ochrona lokatorów polegała na zamrożeniu czynszów, czyli de facto ograniczeniu prawa własności przedsiębiorców²⁴⁵.

Ponowny wzrost aktywności gospodarczej osób prywatnych nastąpił dopiero po wejściu w życie dekretu Prezydenta z 1935 r. Dekret zmieniał zapisy prawne pozwalając na swobodne kształtowanie stawek czynszowych w obiektach nowobudowanych, nie pozwalając jednak na rynkowe kształtowanie czynszów w budynkach już istniejących²⁴⁶. Wprowadzone rozwiązanie nie było kompleksowe, ale spowodowało ponowne przekierowanie środków finansowych z lokat bankowych na rynek inwestycyjny. Dodatkowo rynek został zasilony funduszami z kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Dzięki temu lata 1935-1939 były okresem ożywienia budowlanego.

Z tego, jak ważną funkcję pełni zabudowa mieszkaniowa zdawano sobie sprawę jeszcze przed początkiem II wojny światowej. Konstanty Krzeczkowski w swojej pracy z 1939 r. *„Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich”* napisał: *„Mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka – zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych potrzeb spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokojenia której wpływa jak mało co innego na każde środowisko ludzkie.”*²⁴⁷

Zakończenie II wojny światowej wymusiło na władzy zwiększenie liczby lokali mieszkalnych oraz przystąpienie do porządkowania sieci osadniczej. Przekształcenia były niezbędne, wynikały m. in. z dużych zniszczeń wojennych. Państwo musiało również dostosować organizację procesów budowlanych do funkcjonowania w socjalistycznym ustroju gospodarczym. Cel ten wymagał gwałtownej zmiany dotychczasowej polityki mieszkaniowej²⁴⁸. Po 1956 r. zdecydowano się na rozwój zabudowy stypizowanej. Typizacja była próbą odpowiedzi na potrzebę szybkiej odbudowy kraju, a przede wszystkim zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych²⁴⁹. W okresie powojennym rosła przede wszystkim liczba mieszkań w miastach (rys. 9). W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej wzniesionych zostało około 5 mln mieszkań (rys. 9), w tym na terenie samej Warszawy około 400 tys.²⁵⁰ (rys. 10).

²⁴⁵ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 157.

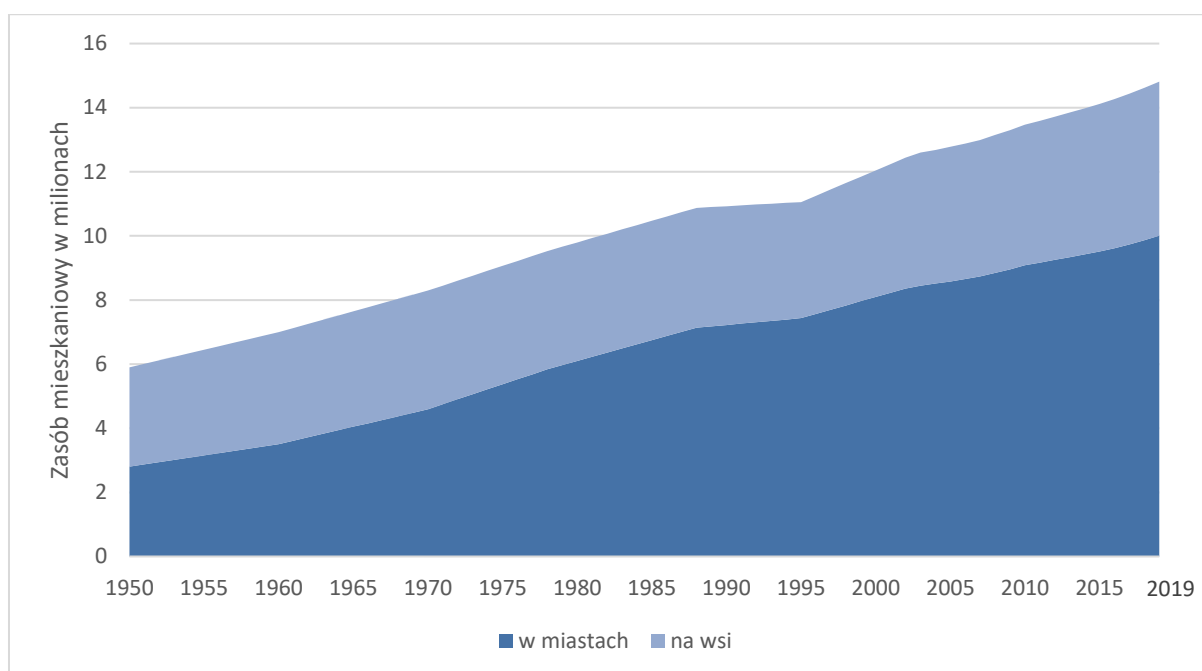
²⁴⁶ M. Bryx, *Finansowanie...*, s. 47.

²⁴⁷ K. Krzeczkowski, *Kwestia...*, s. 12.

²⁴⁸ M. Wesołowska, *Rozwój...*, s. 21.

²⁴⁹ A. Lis, *Struktura przestrzenna i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70.-80. ubiegłego stulecia*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu 2011, s. 27.

²⁵⁰ M. Gorczyca, *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992, str. 10.

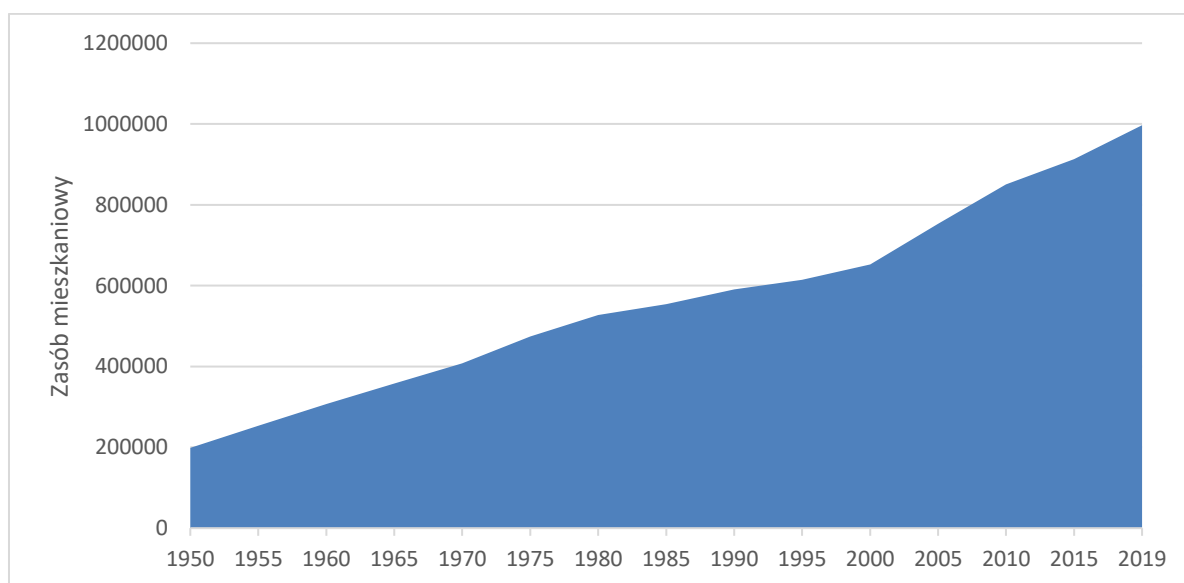


Rysunek 9. Zasób mieszkaniowy w Polsce.

Opracowanie własne:

dla lat 1950 i 1960 r. na podstawie danych za: Gorczyca M., *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992, s. 10,

dla lat 1970-1995 na podstawie danych za: Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny 1998.



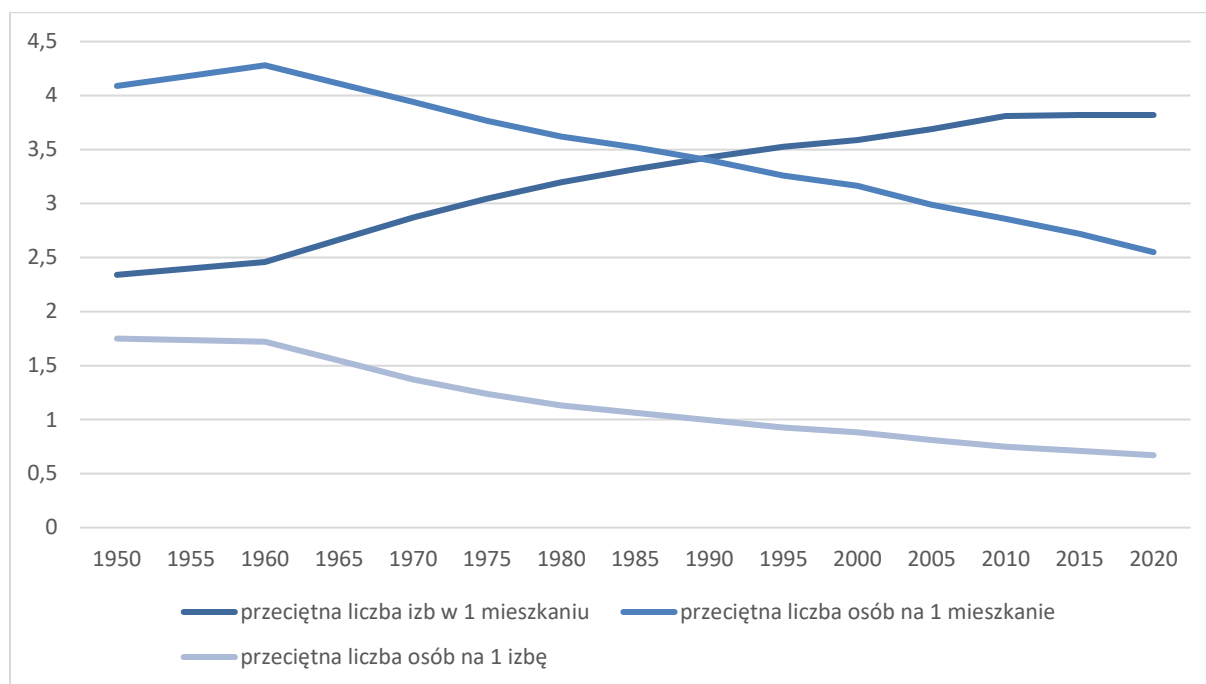
Rysunek 10. Zasób mieszkaniowy w Warszawie.

Opracowanie własne:

dla lat 1950-1988. na podstawie danych za: Gorczyca M., *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992, s. 68,

dla lat 1996-2018 na podstawie danych za: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

Stworzono wiele aktów prawnych które m. in. ustalały standardy dla budownictwa mieszkaniowego – kolejne akty prawne powstawały w latach: 1959, 1972, 1974²⁵¹. Niski standard wykonawczy i przestrzenny oraz niewielkie powierzchnie lokali (oprócz mieszkania kategorii M1, na jedną osobę przypadało nie więcej niż kilkanaście metrów kwadratowych powierzchni użytkowej) (rys. 11, 12) znajdujących się w zabudowie stypizowanej, doprowadziły do „degradacji ludzkich potrzeb mieszkaniowych”.²⁵²



Rysunek 11. Przeciętna liczba osób w stosunku do liczby izb i mieszkań oraz liczby izb w 1 mieszkaniu.

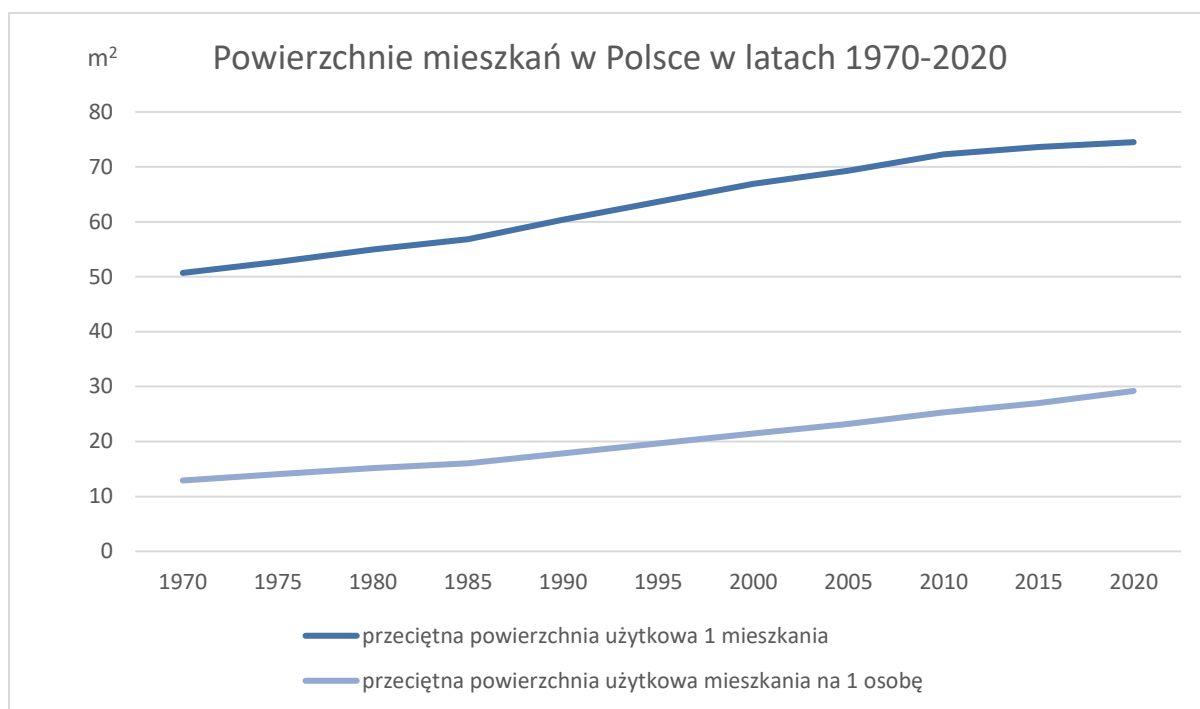
Opracowanie własne:

dla lat 1950-1988. na podstawie danych za: Gorczyca M., *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992, s. 38, 44, 46,

dla lat 2002-2020 na podstawie danych za: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

²⁵¹ E. Przesmycka, E. Pytlarz, *Współczesne standardy w budownictwie mieszkaniowym w Polsce*, w: *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), Białystok: Politechnika Białostocka Wydział Architektury 2006, s. 28.

²⁵² M. Kłopotowski, *Czas teraźniejszy polskiego mieszkalnictwa* w: *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), Białystok: Politechnika Białostocka Wydział Architektury 2006, str. 34-39.



Rysunek 12. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę.

Opracowanie własne (zbieranie danych o powierzchni mieszkań rozpoczęto w 1970 r.): dla lat 1950-1988. na podstawie danych za: Gorczyca M., *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992, s. 4147, dla lat 2002-2020 na podstawie danych za: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

Ze względu na powstałe wskutek II wojny światowej zniszczenia władze podjęły szeroko zakrojoną i trudną akcję rekonstrukcji najważniejszych zniszczonych obiektów zabytkowych²⁵³. Podkreślić należy, że był to okres deprecjacji wartości zabudowy mieszkaniowej wzniesionej w XIX wieku²⁵⁴, nawet wybitni teoretycy, tacy jak Bożena Maliszowa, pisali: „Następną grupę stanowią śródmieścia, w których występuje stara XIX-wieczna zabudowa, bardzo intensywna, lecz w znacznej już mierze moralnie i technicznie zużyta. Celowość likwidacji tego typu zabudowy i zastąpienia jej nową jest bezsporną. Jednakże w naszych warunkach, ogromne potrzeby inwestycyjne szybko rozrastających się miast i ograniczone, wobec zadań w dziedzinie podniesienia produkcji przemysłowej, środki zmuszały do utrzymania dotąd tej substandardowej zabudowy. Można mieć jednak nadzieję, że

²⁵³ J. Skiba, *Rewaloryzacja...*, s. 28.

v. B. Maliszowa, *Śródmieście...*, s. 24.

v. P. Kilanowski, *Warszawa – udane przykłady konserwacji, adaptacji i modernizacji*, „Zawód: Architekt” 2020, nr 5-6, s. 56-63, http://www.zawod-architekt.pl/pokaz/warszawa_%E2%80%93_udane_przyklady_konserwacji-_adaptacji_i_modernizacji,557.

²⁵⁴ P. Krakowski, *Teoretyczne...*, s. 9.

rozwój potencjału budownictwa zgodny z zamierzeniami planu perspektywicznego pozwoli rozwiązać ten trudny jeszcze dzisiaj problem.”²⁵⁵

Lata 70 i 80. przyniosły kryzys społeczno-polityczny i gospodarczy kraju, który odbił się również na budownictwie²⁵⁶. Skutkowało to pogorszeniem funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej w wyniku czego nastąpiło zmniejszenie dostępności mieszkań oraz wydłużenie czasu oczekiwania na lokale (spowolnienie przyrostu liczby mieszkań widoczne jest jako wypłaszczenie krzywej na rys. 9 i 10)²⁵⁷. Niedofinansowanie polityki mieszkaniowej, jak stwierdza Jan Chmielewski, „w całym okresie powojennym stało się głównym czynnikiem sprawczym ogromnych zaniedbań infrastrukturalnych i remontowych. Dotychczas środki przeznaczone na modernizację i remonty kapitalne budynków stanowiły około 5% nakładów na nowe budownictwo mieszkaniowe.”²⁵⁸ Ograniczenie środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie istniejących zasobów powodowało ich degradację²⁵⁹.

Po zmianie ustroju gospodarczego z 1989 r. zostały stworzone rozwiązania prawne i instytucjonalne, które umożliwiły funkcjonowanie rynku mieszkaniowego w Polsce. Mieszkanie zyskało charakter dobra inwestycyjnego, dzięki zakończeniu monopolu spółdzielczości mieszkaniowej i rozwojowi nowych kierunków realizacji budownictwa. Wśród nich można wymienić spółki cywilne, firmy deweloperskie, mieszkania czynszowe wznoszone przez TBS-y i mieszkania socjalne realizowane przez gminy²⁶⁰. Zmiany ustrojowe pozwalające na pojawienie się wolnego rynku, który zapewniał dostępność zróżnicowanych materiałów budowlanych i nowych technologii, pozwoliły na zmiany techniczno-organizacyjne. Powstanie licznych przedsiębiorstw budowlanych zwiększyło konkurencję i wymogło poprawę jakości oferowanych usług (na rys. 11 i 12 widoczny jest wzrost powierzchni mieszkań, wzrost powierzchni mieszkania na 1 osobę oraz spadek liczby osób na 1 mieszkanie). Pierwsze lata potransformacyjne nie przyniosły jednak oczekiwanej szybkiej ekonomizacji gospodarki

²⁵⁵ B. Maliszowa, *Przebudowa śródmieść miast polskich*, Warszawa: Instytut organizacji i mechanizacji budownictwa. Ośrodek wydawniczy 1963, s. 18.

²⁵⁶ M. Jarmuż, *Problemy mieszkaniowe Polaków w latach siedemdziesiątych w świetle dokumentów osobistych*, Warszawa: Instytut Historii PAN 2020, s. 45.

²⁵⁷ M. Wesołowska, *Rozwój...*, s. 21-22.

²⁵⁸ J. Chmielewski, „Dom” 1984, nr 5, za: L. Wojtas, *Próba waloryzacji śródmieść miast tworzonych na przełomie XIX i XX w. (na przykładzie miast górnośląskich)*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Architektura” 1992, nr 19, s. 64.

²⁵⁹ *Problemy polityki i gospodarki mieszkaniowej po 1970 r.*, w: Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło. Wybór pism, A. Stasiak, M. Cesarski (red.), Warszawa: PAN Biuletyn KPZK 2001, s. 135-145.

v. *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, M. Salamon, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Warszawa: Mazowieckie Centrum Poligrafii 2015, s. 23, https://forumrozwojulokalnego.pl/uploads/frl/material/file/61/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf

²⁶⁰ E. Przesmycka, E. Pytlarz, *Współczesne...*, s. 28.

mieszkaniowej. Wpływ na to miały zarówno czynniki społeczne – bezrobocie – jak i ekonomiczne – wysoka inflacja i ograniczone możliwości finansowania ze strony banków²⁶¹. Inwestorzy zmagali się również z ograniczeniami w zakresie pomocy państwowej²⁶².

W okresie 1989-2020 polski zasób mieszkaniowy zwiększył się o około 4,3 mln mieszkań (rys. 9), a na terenie Warszawy o około 400 tys. (rys. 10)²⁶³. Zdaniem ekspertów, mimo funkcjonowania wolnego rynku przez ponad 30 lat, potrzeby mieszkaniowe Polaków nie zostały zaspokojone²⁶⁴. Jest to wynikiem dwóch głównych czynników: bardzo dużej skali niezaspokojenia sprzed 1989 r. oraz braku odpowiednich budżetowych środków finansowych, które pozwoliłyby na wznoszenie państwowego budownictwa mieszkaniowego. W 2020 r. w Polsce na 1000 mieszkańców przypadało około 386 mieszkań²⁶⁵, natomiast dla wszystkich krajach Unii Europejskiej było to przeciętnie 491 mieszkań²⁶⁶. Zgodnie z danymi z 2019 r. Polska była drugim państwem z krajów Unii Europejskiej co do liczby osób przypadających na jedno mieszkanie²⁶⁷. Należy zwrócić uwagę, że samo ilościowe ujęcie tematu nie rozpatruje potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do standardu mieszkaniowego związanego z powierzchnią mieszkania, wyposażeniem w media oraz stanem technicznym. Przedstawione dane uwzględniają również mieszkania, które ze względu na bardzo zły stan techniczny powinny ulec wyburzeniu²⁶⁸.

W tym kontekście istotna jest ochrona i optymalne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Gospodarowanie zabudową powinno obejmować nie tylko prowadzenie prac remontowych, ale również adaptacje i nadbudowy, które pozwolą na stworzenie nowych lokali mieszkalnych²⁶⁹. Zasób zabudowy historycznej dodatkowo wzbogaca przestrzeń publiczną.

²⁶¹ M. Wąsewicz, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego finansowanie*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia” 2010, nr 2, s. 563.

²⁶² M. Bryx, *Finansowanie...*, s. 8.

²⁶³ Szacunek własny po podstawie danych GUS.

²⁶⁴ Deficyt mieszkaniowy nie został jednoznacznie zdefiniowany na polu nauk ekonomicznych, najczęściej w pracach badawczych wykorzystywana jest definicja „różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych” (M. Kamiński, *Luka mieszkaniowa – aspekt definicyjny i problem pomiaru na przykładzie Wrocławia*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego We Wrocławiu” 2019, nr 1, s. 54-55.) Definicja ta jest zgodna z ujęciem Narodowego Programu Mieszkaniowego (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, 2016, s. 5, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/narodowy-program-mieszkaniowy>).

²⁶⁵ Zgodnie z danymi GUS odpracowanymi na datę: 31.12.2020.

²⁶⁶ Zgodnie z danymi European Statistical System odpracowanymi na datę: 31.12.2019, <https://ec.europa.eu/>.

²⁶⁷ Zgodnie z danymi European Statistical System odpracowanymi na datę: 31.12.2019, *Size of housing*, <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1b.html?lang=en>,

²⁶⁸ R. Cyran, *Luka podaźowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2017, nr 316, s. 32.

²⁶⁹ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 609.

Jest kluczowym elementem pozwalającym na zachowanie genius loci oraz tożsamości architektonicznej, urbanistycznej i krajobrazowej²⁷⁰.

2.2. Dynamika ruchu budowlanego w obszarze warszawskiej zabudowy mieszkaniowej w XIX i na początku XX wieku

Powstanie Królestwa Polskiego otworzyło nowe perspektywy dla władz miejskich, które zaczęły prowadzić prace w zakresie planowania rozwoju przestrzennego. Opracowano koncepcję opartą na inwestycjach miejskich, budownictwie prywatnym i inwestycjach rządowych²⁷¹. Był to jeden z najbardziej dynamicznych okresów rozwoju budownictwa miejskiego Warszawy. Miasto wcześniej skupione w obszarze Starego i Nowego Miasta oraz ulic: Długiej, Miodowej, Senatorskiej potrzebowało nowych terenów inwestycyjnych. Zabudowano mury obronne Starego Miasta, a zabudowa okolicznych terenów została zintensyfikowana (obrys miasta widoczny na rys. 13). Rozwojowi przestrzennemu towarzyszył wzrost populacji, w latach 1816–1829 liczba ludności wzrosła o ponad 70%, z około 81 000 mieszkańców w 1816 r. do około 140 000 na przełomie 1829 i 1830 r.²⁷² (rys. 23).

W 1817 r. powołano Radę Budowniczą (przy Komisji Spraw Wewnętrznych), która zatwierdzała projekty architektoniczne. Projekty musiały być zgodne z obowiązującymi przepisami, planem regulacji miasta i postanowieniem namiestnika z 1816 r., mówiącym, że w obrysie okopów muszą powstawać budynki murowane co najmniej jednopiętrowe²⁷³. Rada kształtowała estetykę i formę zabudowy m. in. poprzez harmonizowanie elewacji i fasad dachów oraz poprawianie układów wewnętrznych kamienic²⁷⁴. Dbała również o ład przestrzenny śródmieścia tworząc przestrzenie zielone oraz poszerzając ulice²⁷⁵. Dodatkowo

²⁷⁰ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 74.

v. O kamienicach. *Jak mądrze zaplanować remont*, Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja 2019, s. 13.

²⁷¹ H. Bartoszewicz, *Rozwój przestrzenny Warszawy w latach 1800-1914 w świetle źródeł kartograficznych*, „Mazowieckie Studia Humanistyczne” 2003, nr 1-2, s. 170.

²⁷² K. Móraski, *Warszawa dzieje miasta*, Warszawa: Książka i Wiedza 1976, s. 117, 122.

v. E. Szwanowski, *Warszawa*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwa Techniczne, Instytut Urbanistyki i Architektury 1952, s. 175.

v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia Warszawy*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1981, s. 192.

²⁷³ W. Wakara. *Ustawy i rozporządzenia z dziedziny budownictwa obowiązujące w Państwie Polskim: ustawy i rozporządzenia wydane przez władze polskie do dnia 1 czerwca 1923 R. obowiązujące bądź na obszarze całego państwa, bądź w poszczególnych dzielnicach oraz przepisy wydane przez b. władze rosyjskie i okupacyjne niemieckie, obowiązujące na obszarze b. zaboru rosyjskiego*, Warszawa: E. Wende i S-ka 1923.

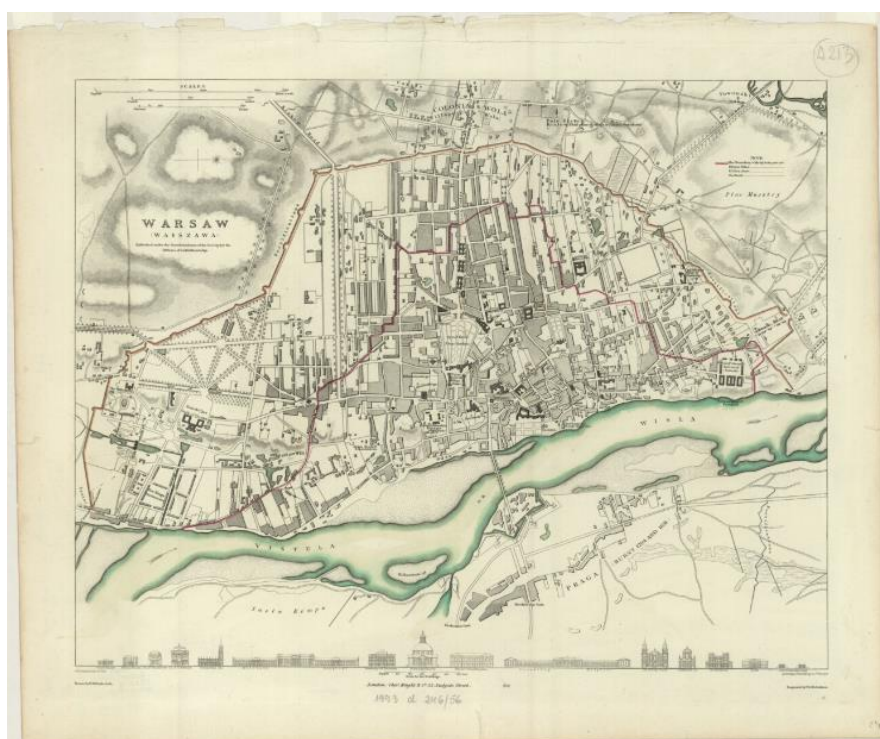
²⁷⁴ S. Herbst, *Ulica Marszałkowska*, Warszawa: Książka i Wiedza 1949, s. 81.

v. A. Łupienko, *Przestrzeń publiczna Warszawy w pierwszej połowie XIX wieku*, Warszawa: Wydawnictwo Neriton 2012, s. 87.

v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 128-129.

²⁷⁵ Dbanie o przestrzenie zielone było szczególnie istotne ze względu na ich powszechne zabudowywanie.

ustanowiono zakaz remontowania domów drewnianych zlokalizowanych w śródmieściu, co wymogło wznoszenie nowych obiektów. Od 1817 r. Królestwo Polskie i Warszawa rozpoczęły udzielanie pożyczek na budowę co najmniej jednopiętrowych budynków murowanych. W latach 1815–1830 nastąpił wzrost wysokości czynszów mieszkaniowych. Kamienice czynszowe (przed I wojną światową nazywane domami dochodowymi²⁷⁶) stały się atrakcyjną lokatą kapitału²⁷⁷. Podjęte przez władze działania spowodowały, że Warszawa Królestwa Kongresowego zaczęła nabierać spójnej estetyki²⁷⁸.



Rysunek 13. Plan Warszawy z 1840 r., orientacja zachodnia.
Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 22 740.

Zgodnie ze statystykami podanymi przez Franciszka Sobieszczańskiego, w Warszawie do 1847 r. trwał wzrost gospodarczy. W latach 1825–1847 kwota ubezpieczenia budowli prywatnych podawana przez „Dyrekcję Ubezpieczeń” wzrosła ponad dwukrotnie. Jak wskazuje F. Sobieszczański samo odniesienie do liczby nowo wzniesionych domów nie pozwala na prawidłową ocenę rozwoju Warszawy, ze względu na fakt, że *„licha chata w oddalonej części miasta do upadku chyląca się, zarówno jak wspinała kamienica w całej*

²⁷⁶ J. Roguska, *Ewolucja...*, s. 65.

²⁷⁷ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 127.

²⁷⁸ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 162, 186-190.

okazałości wznosząca się, w tej liczbie mieszczą się.”²⁷⁹ (rys. 14). W latach 1832–1847, po powstaniu listopadowym, powstało zaledwie 17 nowych domów^{280, 281}. Do ok. 1843 r. wznoszenie nowych budynków mieszkalnych nie było konieczne, ponieważ dopiero w tym roku Warszawa osiągnęła liczbę ludności sprzed powstania²⁸², w wyniku którego nastąpiło zmniejszenie populacji o około 10%²⁸³.



Rysunek 14. Kontrast pomiędzy drewnianą zabudową na posesji Topiel 1 (róg Tamka) oraz kamienicą (w tle) przy Tamce 23.

Fotografia: Tadeusz Bukowski „Bończa”, data wykonania: 1934-1939.

Źródło: Muzeum Powstania Warszawskiego, nr inwentarzowy: MPW-IN/11640.

W Warszawie, w końcu 1847 r. istniało około 39 000 mieszkań, a w każdym lokalu mieszkało przeciętnie 5 osób. Interesujące jest porównanie opisanej sytuacji mieszkaniowej do innych ważnych miast tamtego okresu. W mieszkaniach warszawskich mieszkała podobna liczba osób jak w lokalach petersburskich. Warszawa wypadła niekorzystnie w stosunku do

²⁷⁹ F. Sobieszczański, *Rys...*, s. 424.

²⁸⁰ Dla porównania: w okresie 1847-1850 wzniesiono 69 domów, a w latach 1855-1867 zbudowano 753 domów murowanych, 141 drewnianych oraz 1166 oficyn.

²⁸¹ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 151.

²⁸² E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 184.
v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 213.

²⁸³ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 145.

Paryża, gdzie na jedno mieszkanie przypadały przeciętnie 3 osoby^{284, 285}. Wysokie zaludnienie warszawskich izb było związane z intensywnym rozwojem przemysłowym miasta. W 1844 r. rozpoczęto budowę linii kolejowej, dzięki której Warszawa stała się stacją przeładunkową dla ruchu handlowego cesarstwa z Europą Zachodnią²⁸⁶. Budowa została zakończona w 1845 r., a w latach późniejszych otworzono kolejne linie kolejowe²⁸⁷. Kolejną ważną inwestycją wpływającą na rozwój przemysłu był most Kierbedzia, pierwszy stalowy most łączący oba brzegi miasta, wzniesiony w latach 1861–1864²⁸⁸.

Zmiany istotne dla polityki miasta zaszły w 1864 r. wraz z likwidacją autonomii Królestwa Polskiego oraz przejściem Warszawy pod urzędy petersburskie. W 1870 r. w Warszawie zaczęła obowiązywać uchwalona w 1854 r. rosyjska ustawa budowlana (o ogólnikowym charakterze, zawierająca przepisy „ogólnopolicyjnej natury”)²⁸⁹. W 1884 r. senat rosyjski wydał opinię, zgodnie z którą wcześniejsze przepisy budowlane Królestwa Polskiego nie przestały obowiązywać. Paradoksalnie doprowadziło to do „zamętu”, ponieważ zgodnie z carską ustawą budowlaną z 1854 r. opracowanie przepisów szczegółowych leżało w gestii rad miejskich, natomiast uprawnienie to nie zostało przyznane władzom warszawskim. W tym okresie niezbędne było sytuowanie nowych budynków tylko w linii ulicy i frontem do niej. Zakazano wprowadzania otworów od strony sąsiednich działek oraz zasłaniania im światła²⁹⁰.

²⁸⁴ F. Sobieszczański, *Rys...*, s. 426.

²⁸⁵ W. Załęski wskazuje, że prowadzone przez F. Sobieszczańskiego statystyki odznaczały się niepewnością (W. Załęski, *Rys...*, s. 4). Dodatkowo w 1861 r. zmieniły się przepisy rejestracyjne – rejestrowano jako mieszkańców nie tylko osoby przebywające stale, ale również tych, którzy przebywali w Warszawie dłużej niż 1 miesiąc. (K. Móraski, *Warszawa...*, s. 145) J. Cegielski w swojej pracy prostuje dane podawane zarówno przez F. Sobieszczańskiego, jak i W. Załęskiego, pisząc, że podana przez F. Sobieszczańskiego liczba jest wynikiem dwuznaczności słowa „izba”, które było przez autora używane i jako „izba” i jako „lokal”, a w opisywanych danych użyto go jako lokal. J. Cegielski szacuje, że w Warszawie było wtedy 90-94 tys. izb. (J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 108-109). J. Cegielski wskazuje również, że dane statystyczne z tamtego okresu zawierają prawdopodobnie błędy. Wnioskuję tak ze względu na różnice i braki w strukturze mieszkań w podawanych statystykach. Zwraca uwagę, że dane statystyczne dotyczące liczby mieszkań i izb mogą być mylące i nie odzwierciedlać zachodzących procesów budowlanych i ich dynamiki. Statystyka nie odzwierciedla przemian takich jak wyburzenia oraz zmiana przestrzenna struktury mieszkań (J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 67).

²⁸⁶ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 185.

v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 247-248.

v. H. Bartoszewicz, *Rozwój...*, s. 178.

²⁸⁷ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 148.

v. E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 185-186.

²⁸⁸ v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 217

²⁸⁹ J. Roguska, *Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, nr 3-4, Warszawa, 275-299.

v. J. Roguska, *Architektura...*, s. 12.

²⁹⁰ W. Wakara. *Ustawy i rozporządzenia z dziedziny budownictwa obowiązujące w Państwie Polskiem: ustawy i rozporządzenia wydane przez władze polskie do dnia 1 czerwca 1923 R. obowiązujące bądź na obszarze całego państwa, bądź w poszczególnych dzielnicach oraz przepisy wydane przez b. władze rosyjskie i okupacyjne niemieckie, obowiązujące na obszarze b. zaboru rosyjskiego*, Warszawa: E. Wende i S-ka 1923.

v. J. Roguska, *Wpływ...*, s. 275-299.

W 1856 r. roku działalność rozpoczął Komitet do Ułożenia Planu Regulacyjnego Warszawy – jego powołanie było związane z przygotowywaniem planu regulacyjnego²⁹¹. Komitet działał do 1870 r., tak samo jak Rada Budownicza. Zlikwidowanie tych instytucji negatywnie odbiło się na ładu przestrzennym miasta^{292, 293}. Prawdopodobnym jest, że likwidacja Komitetu i Rady oraz wprowadzenie niejasności prawnych były działaniami celowymi, które miały doprowadzić do chaosu przestrzennego w Warszawie, aby miasto nabrało prowincjonalnego wyglądu²⁹⁴.

Od połowy lat 50. do lat 80. XIX wieku trwało ożywienie ruchu budowlanego^{295, 296}. Wznoszona zabudowa była odpowiedzią na rosnącą liczbę ludności. Ciekawym okresem w budownictwie mieszkaniowym Warszawy, ze względu na poprawę standardu przestrzennego, były lata 1868–1882. W 1868 r.²⁹⁷ średnia liczba izb w mieszkaniu wynosiła 2,3²⁹⁸–2,4²⁹⁹. W 1882 r. nowo wznoszone mieszkania miały średnio 3,3 izby. Zmiana standardu lokali była odpowiedzią na szybko rosnącą liczbę burżuazji³⁰⁰. Liczba wznoszonych mieszkań w tym okresie spowodowała zaspokojenie głodu mieszkaniowego do lat 80. XIX wieku³⁰¹. W latach 1874–1885 liczba ludności wzrosła o ponad 55%, z 261 249 mieszkańców w 1874 r. na 406 935 w 1885 r. (rys. 23). Wzrost ten spowodowany był napływem ludności wiejskiej, która w konsekwencji powstania styczniowego została uwłaszczona. Reforma spowodowała również zubożenie szlachty, która także migrowała do miast³⁰².

v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 123.

v. S. Herbst, *Ulica...*, s. 78-79.

²⁹¹ H. Bartoszewicz, *Rozwój...*, s. 170.

²⁹² Ich projekty były wprowadzane aż do 1910 r.

²⁹³ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 154.

v. E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 189.

v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 216.

²⁹⁴ Autor nieznany, *Historia Warszawy*, maszynopis wykładu wygłoszonego w Polskim Towarzystwie Krajoznawczym, 1953, s. 32.

²⁹⁵ v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 216

²⁹⁶ W okresie 1855–1867 wzniesiono 894 domów frontowych oraz 1166 oficyn, przy czym liczba nowo wznoszonej zabudowy w tym okresie praktycznie ciągle rosła. (W. Załęski, *Rys...*, s. 15)

²⁹⁷ Zgodnie z szacunkami współczesnych badaczy w 1868 r. w Warszawie było już ok. 48 000 mieszkań (J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 70).

²⁹⁸ Dane podane za szacunkiem dokonany przez J. Cegielskiego.

J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 65.

²⁹⁹ Dane podane za szacunkiem dokonany przez W. Załęskiego.

W. Załęski, *Rys...*, s. 9.

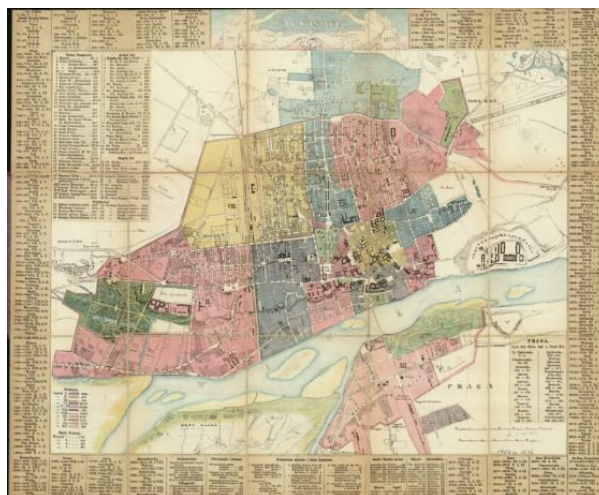
³⁰⁰ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 65.

³⁰¹ W. Załęski, *Rys...*, s. 9.

³⁰² E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 210.

v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 250.

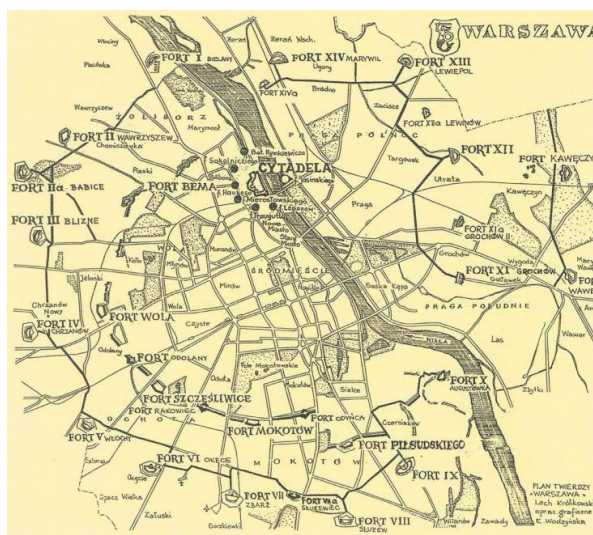
v. Z. Baranowicz, A. Gieysztor, J. Durko, *Warszawa: jej dzieje i kultura*, Warszawa: Wydawnictwo Arkady 1980, s. 362.



Rysunek 15. Plan Warszawy z 1870 r., orientacja zachodnia.

Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 20 254.

W 1875 r. obszar miasta został powiększony poza Okop Lubomirskiego (na rys. 15 widoczny jest obszar Warszawy przed powiększeniem)³⁰³. Wzniesiony po Kongresie Berlińskim podwójny pierścień fortyfikacji ograniczył rozwój miasta (rys. 16). Pierwszy pierścień fortyfikacji był kołem o promieniu 5–5,5 km, natomiast drugi pierścień był od niego oddalony o około 2,5 km. W pasie fortecznym obowiązywał zakaz wznoszenia nowych budynków (ewentualnie, za zezwoleniem władz, możliwe było wzniesienie budynku drewnianego na podmurówce)³⁰⁴. Spowodowało to zastój rynku budowlanego³⁰⁵.



Rysunek 16. Plan Twierdzy „Warszawa”.

Źródło: L. Królikowski, *Twierdza Warszawa*, Warszawa: Dom Wydawniczy Bellona 2002, s. 384.

³⁰³ M. Leśniakowska, *Architektura w Warszawie*. Warszawa: Arkada. Pracownia Historii Sztuki 2005, s. 8.

³⁰⁴ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 50.
v. Z. Baranowicz, A. Gieysztor, J. Durko, *Warszawa...*, s. 357.

³⁰⁵ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 65-66.

Od 1882 r. do 1891 r. liczba lokali zwiększyła się z 79 477 do 89 817 (w tej statystyce były również uwzględnione lokale niemieszkalne), natomiast liczba mieszkańców wzrosła w tym samym okresie o 92 308 (rys. 23). Z przywołanych danych wynika, że na jeden nowy lokal mieszkalny przypadało ponad 9 nowych mieszkańców miasta³⁰⁶. Ze względu na potrzebę szybkiego zwiększenia liczby mieszkań, lokale wznoszone w ostatnim dziesięcioleciu XIX wieku miały średnio 1,1 izby. Taka struktura przestrzenna było konsekwencją napływania do miasta ludności robotniczej pracującej w przemyśle³⁰⁷. W 1900 r. w Warszawie 47% mieszkań było jednoizbowych, a zaludnienie ich wynosiło przeciętnie 5 osób³⁰⁸.



Rysunek 17. Kamienica przy ul. Podwale 4 (arch. S. Szyller).

Opis: Kamienica była pierwotnie wzniesiona jako dwupiętrowa.
W 1905 r. kamienicę nadbudowano oraz dodano nowy detal elewacyjny³⁰⁹.
Źródło: Przegląd Techniczny 1908 nr 50, TABL. XXVI.

Potrzeba zwiększenia liczby lokali mieszkalnych oraz wyznaczenie terenu miasta pasem fortyfikacji, spowodowały, że zabudowie podlegały wolne działki znajdujące się w jego obszarze. Prowadzono również nadbudowy budynków istniejących (rys. 17) oraz wznoszono oficyny. W latach 1891–1914 w Warszawie powstało ok. 4 800 budynków mieszkalnych. Ze względu na niewielką liczbę projektantów wznoszona zabudowa bazowała na modelu

³⁰⁶ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 247.
v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 123-128.

³⁰⁷ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 67, 69.

³⁰⁸ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 204.

³⁰⁹ S. Szyller, *Dom dochodowy w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1908, nr 50, s. 612.

kamienicy wykształconym około 1860 r.³¹⁰ Były to budynki złożone przeważnie z 2-traktowego budynku frontowego, oficyn bocznych i oficyny tylnej o traktach szerokości 6 m. Zabudowa miała obrzeżny układ w stosunku do działki, a układ przestrzenny poszczególnych budynków umożliwiał tworzenie zwartych kwartałów miejskich.



Rysunek 18. 5-kondygnacyjna kamienica przy ul. Nowo Siennej (obecnie Sienkiewicza) wzniesiona w latach 1911-1912.

Data wykonania: około 1940 r.

Źródło: P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 59.



Rysunek 19. 6-kondygnacyjna kamienica narożna przy ul. Flory 11.

Ilustracja: Kazimierz Nowak.

Źródło: J. Kasprzycki, *Warszawa sprzed lat (1900-1939)*, Warszawa: Wydawnictwo PTTK "Kraj" 1989, s. 30.

³¹⁰ A. Dybczyńska-Bułyżko, *Architektura...*, s. 34.
v. P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 58.

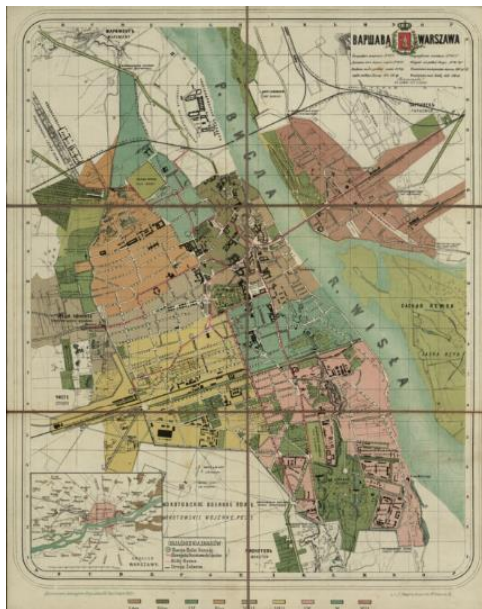


Rysunek 20. 7- i 8-kondygnacyjne kamienice przy ul. Mokotowskiej 12 i 14,

Data wykonania: około 1940 r.

Źródło: P. Kilanowski, *Utracone...*, s. 59.

Kamienice wznoszone w ostatnich latach XIX wieku miały przeważnie 5 kondygnacji (rys. 18, 19). W parterach budynków zlokalizowanych przy ważniejszych ulicach były lokowane sklepy. Pod koniec tego okresu wnoszone kamienice miały nawet 8 kondygnacji (rys. 20), a funkcja usługowa zajmowała również 1 piętro³¹¹.



Rysunek 21. Plan Warszawy z 1885 r., orientacja północna.

Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 24 507.

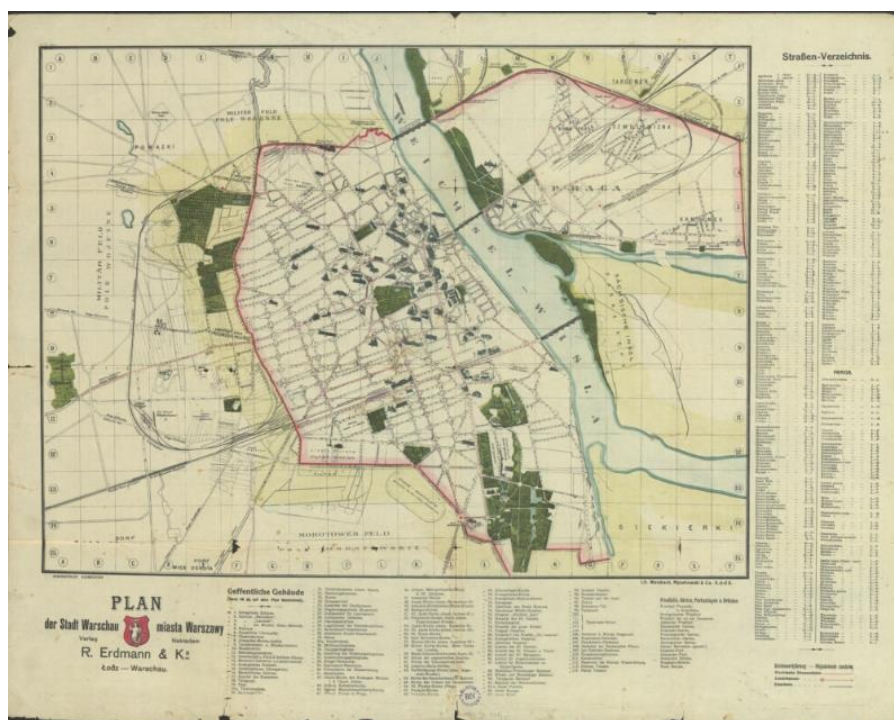
³¹¹ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 222, 245.

v. K. Móraski, *Warszawa...*, s. 172.

v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 84-86.

v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 109-110.

W 1889 r. do terenu miasta zostały włączone nowe obszary (na rys. 21 widoczny obszar miasta sprzed przyłączenia nowych obszarów). Przyłączenie to miało znaczenie jedynie formalne. Rozwój przestrzenny miasta nie został w ten sposób przyspieszony, ponieważ wcielone tereny były już zabudowane³¹². W ciągu ostatniego 10-lecia XIX wieku liczba mieszkańców Warszawy wzrosła o około 200 tys. osób, z około 500 tys. w 1893 r. do około 700 tys. w 1901 r. (rys. 23)³¹³. Na tak znaczny przyrost ludności złożyły się dwa zjawiska: przyrost naturalny oraz migracyjny³¹⁴. Zarząd Miejski Warszawy zdawał sobie sprawę z potrzeby zwiększenia terenów inwestycyjnych. W tym celu zwracał się do władz rosyjskich z postulatem opracowania planów regulacyjnych dla gmin podmiejskich, jednak władze carskie odrzucały te wnioski ze względu na sprzeczność rozrostu miasta z polityką wojskową³¹⁵. Odmowy uniemożliwiały rozwój przestrzenny Warszawy, ale zarazem wpłynęły na zachowanie zwartości przez miasto: wydzielona została strefa intensywnej zabudowy miejskiej oraz nie powstały nowe przedmieścia o niskim standardzie³¹⁶.



Rysunek 22. Plan Warszawy z 1915 r., orientacja północna.

Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 23 807.

³¹² J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 51.

³¹³ A. Łupienko, *Dyspozycja...*, s. 25.

³¹⁴ M. Nietyksza, *Ludność Warszawy na przełomie XIX i XX wieku*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1971, s. 77.

³¹⁵ K. Gruszecka, M. Wiślińska-Jasik, *Obszary śródmiejskie na tle aglomeracji: przykłady wybranych stolic europejskich*, Warszawa-Łódź: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1988, s. 154.

³¹⁶ A. Dybczyńska-Bułyńska, *Architektura...*, s. 305.

Istotna zmiana dla rozwoju przestrzennego Warszawy miała miejsce w 1911 r., kiedy zniesiono zakaz zabudowy prawie całego pasa fortecznego (rys. 22 obrazuje obszar zabudowy warszawskiej po 4 latach od zniesienia zakazu zabudowy). Zmiana ta nastąpiła jednak zbyt późno i negatywne następstwa przestrzenne i ekonomiczne, takie jak spekulacja gruntami, już nastąpiły³¹⁷. Rozbudowę miasta umożliwiała dobra koniunktura gospodarcza tego okresu oraz rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Dzięki temu w 1914 r. w Warszawie liczba lokali zamieszkałych wynosiła 194,8 tys.³¹⁸ Ponad 90% nieruchomości znajdowało się w rękach prywatnych³¹⁹.

Przez wcześniejsze ograniczenie terenu inwestycyjnego wrosła intensywność zabudowy i nastąpiło pogorszenie warunków mieszkaniowych³²⁰. Józef Polak dowodził na podstawie epidemii z okresu 1886–1892, że śmiertelność z powodu chorób zakaźnych wzrastała wraz z gęstością zaludnienia mieszkań. Wskazywał również, że innymi czynnikami powiązаныmi ze wzrostem śmiertelności, oprócz gęstości zaludnienia, są zaniedbania urządzeń kanalizacyjnych oraz brak instalacji grzewczych i wentylacyjnych³²¹. Złe warunki mieszkaniowe wpływały nie tylko na osłabienie odporności ludności oraz łatwiejsze rozszerzanie się epidemii, ale również negatywnie oddziaływały na kondycję psychiczną mieszkańców: *„Wywołuje epidemiczną neurastenję w społeczeństwie, a tem samem powiększa usposobienie i sprzyja rozwojowi wszelkich chorób społecznych, prowadzi do licznych występów, obrażeń ciała i duszy, zabójstw nawet i samobójstw.”*³²²

³¹⁷ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 49-52.

v. Z. Baranowicz, A. Gieysztor, J. Durko, *Warszawa...*, s. 361.

v. S. Herbst, *Ulica...*, s. 125-126.

³¹⁸ M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 320-321.

³¹⁹ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 52.

³²⁰ K. Gruszecka, M. Wiślińska-Jasik, *Obszary...*, s. 154.

³²¹ J. Polak, *Sprawa mieszkaniowa i zdrowie publiczne*, „Zdrowie” 1922, nr 3, s. 67-69.

³²² *Ibidem*, s. 67.



Rysunek 23. Plan Warszawy z 1919 r., orientacja północna.
Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 13 791.

Planowanie w tamtym okresie opierało się na planach regulacyjnych. W 1915 r. władze okupacyjne niemieckie poleciły magistratowi przygotowanie planu wcielenia nowych obszarów do Warszawy oraz sporządzenie planu regulacyjnego. Wykonawcą zostało Koło Architektów pod przewodnictwem Tadeusza Tołwińskiego. Plan powstał w 1916 r. i nosił nazwę „Szkic wstępny planu regulacyjnego m. st. Warszawy”³²³. W planie podjęto próbę podziału funkcjonalnego terenów niezagospodarowanych. Tereny istniejącej zabudowy śródmiejskiej i obszary niektórych dzielnic określono jako „zwartą zabudowę miejską” i nie wprowadzano zmian w stosunku do stanu istniejącego³²⁴. W 1916 r. do obszaru Warszawy włączono szereg przyległych gmin (nowy obszar miasta widoczny na rys. 23). Wzrost powierzchni miasta miał dać stolicy nowe możliwości rozwojowe³²⁵.

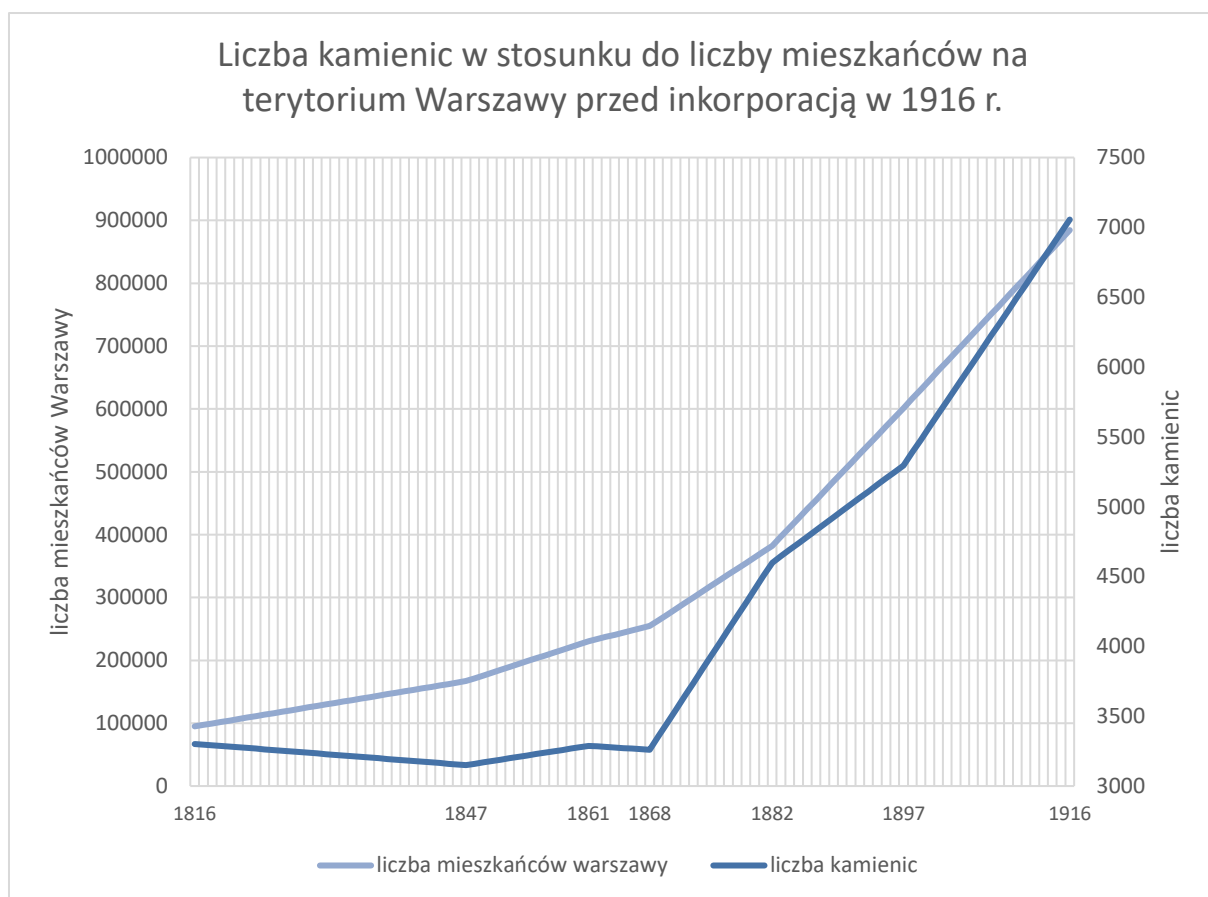
³²³ *Regulacja i zabudowa m. st. Warszawy. Szkic historyczny: z planem regulacyjnym Warszawy w skali 1:25000 i licznymi rysunkami*, oprac. F. Klein, C. Rudnicki, Warszawa 1928, s. 24, 25, za: E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 279.

v. D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona...*, s. 72-74

v. K. Gruszecka, M. Wiślińska-Jasik, *Obszary...*, s. 160-162.

³²⁴ K. Gruszecka, M. Wiślińska-Jasik, *Obszary...*, s. 162.

³²⁵ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 48-50.



Rysunek 24. Liczba kamienic w stosunku do liczby mieszkańców na terytorium Warszawy przed inkorporacją w 1916 r.

Opis: Wykres ma charakter poglądowy, dane zostały zebrane dla kolejnych lat: 1816, 1847, 1861, 1868, 1882, 1897, 1916. Odcinki znajdujące się pomiędzy danymi latami są prostymi, co prowadzi do uogólnień rysunku.

Opracowanie własne na podstawie danych za: A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 115.

Trwanie I wojny światowej oraz jej koniec odbiły się na potencjale gospodarczo-ekonomicznym miasta. Opuszczający Warszawę Rosjanie wysadzili mosty oraz wywieźli fundusze miejskie i cenniejsze elementy wyposażenia przemysłowego. Wskutek działań wojennych liczba mieszkańców spadła w 1918 r. do 667 tys. (przy uwzględnieniu wcześniejszych granic miasta, liczba mieszkańców podawana przy uwzględnieniu nowo przyłączonych przedmieść to 758 tys.³²⁶). Spowodowało to wstrzymanie rozwoju stolicy.

Nowe władze niemieckie zaaprobowaly Komitet Obywatelski pełniący rolę zwierzchnika miasta. W tym okresie nad ładem przestrzennym czuwało powstałe w 1917 r. Biuro do Spraw Regulacji i Zabudowania Warszawy, które było jednostką Magistratu. Do zadań Biura należało porządkowanie planów pomiarowych, przyjmowanie projektów od zleciennodawców oraz sporządzanie projektów urbanistycznych. Prace wspierała Delegacja (działająca przy Wydziale Technicznym), Komisja Inwentaryzacyjna, Budowlana i Rada

³²⁶ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 271.

Artystyczna. Liczba powołanych w tym okresie instytucji świadczy o dbałości władz miejskich o wizerunek i jakość przestrzeni Warszawy. Jednocześnie opracowywane były przepisy budowlane, które miałyby umożliwić realizację nowych zamierzeń budowlanych.³²⁷

Dekret Naczelnika Państwa z 4 lutego 1919 r. w dużej mierze uniezależnił władze miasta od administracji publicznej.³²⁸ Dekret wskazał, że obowiązkiem Rady Miejskiej jest zapewnienie ludności tanich mieszkań i higienicznych warunków mieszkaniowych. Spowodowało to powzięcie przez Radę Miejską programu, który miał poprawić sytuację mieszkaniową stolicy. Radzie Miejskiej udało się przeprowadzić w 1919 r. spis nieruchomości i mieszkań.³²⁹ Zgodnie z nim domy koszarowe (liczące po 21 i więcej mieszkań³³⁰) w Warszawie stanowiły 40% wszystkich nieruchomości. Przeważającym typem zabudowy była zabudowa obrzeżna, czteropiętrowa, która wytwarzała wewnętrzną „studnię”. 53,7% mieszkańców stolicy zamieszkiwało mieszkania 1- i 2- izbowe (w tym 30% 1-izbowe)³³¹, przy czym, im mniej było izb w mieszkaniu, tym liczniej izby były zamieszkiwane. Jak pisał Konstanty Krzeczkowski: „Znacznie więcej aniżeli liczba mieszkań, wzrosła liczba ludności w mieszkaniach najdrobniejszych, gdy jednocześnie liczba mieszkańców mieszkań dużych wzrosła mniej niż liczba tych mieszkań.”³³² Tendencja ta występowała również w krajach Europy Zachodniej³³³. W tym okresie, w 1 izbie, w mieszkaniach warszawskich mieszkało przeciętnie więcej osób niż w innych europejskich stolicach³³⁴.

Aż 90% budynków warszawskich istniejących w 1919 r. powstało w latach 1855–1915³³⁵. W celu poprawy stanu mieszkalnictwa Rada Miejska powołała Komitet Rozbudowy. Celem miasta było wspieranie zarówno budownictwa prywatnego, spółdzielczego, jak i prowadzenie własnych inwestycji mieszkaniowych. Zadaniem Komitetu Rozbudowy było prowadzenie prac przygotowawczych takich jak: rejestracja placów niezabudowanych oraz zabudowanych zbyt ekstensywnie, projektowanie terenów zielonych

³²⁷ D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona...*, s. 90-91.

³²⁸ A. Dybczyńska-Bułyżko, *Architektura...*, s. 55-56.

³²⁹ A. Szczypiorski, *Od Piotra...*, s. 185.

³³⁰ Domy mieszczkańskie liczyły od 4 do 20 mieszkań. (J. Cegielski, *Stosunki ...*, s. 73.)

³³¹ *Rezultaty spisu nieruchomości i mieszkań Wielkiej Warszawy. Statystyka nieruchomości*, t. 1., Warszawa: Wydawnictwa Wydziału Statystycznego m. st. Warszawy 1922, s. 69, 119.

³³² K. Krzeczkowski, *Kwestia...*, s. 54.

³³³ Przykładowo w Berlinie przeciętna liczba osób na 1 izbę kształtowała się następująco: mieszkania 1-izbowe: 1,8; 2-izbowe: 1,4; 3- i więcej izbowe: 1,1. Dla Pragi: mieszkania 1-izbowe: 2,9; 2-izbowe: 1,7; 3- i więcej izbowe: 1,2. Dla Paryża mieszkania 1-izbowe: 1,6; 2-izbowe: 1,2; 3- i więcej izbowe: 0,9.

³³⁴ K. Krzeczkowski, *Kwestia...*, s. 60.

³³⁵ M. Gajewski, *Zabudowa miasta i urzędzenia komunalne*, w: *Wielkomiejski rozwój Warszawy do 1918 roku*, I. Pietrzak-Pawłowska (red.), Warszawa: Książka i Wiedza 1973, s. 104-106.

i badanie stanu mieszkań³³⁶. Plan rozbudowy miasta został jednak niezrealizowany ze względu na rosnącą inflację, dewaluację pieniądza i powszechną własność prywatną gruntów³³⁷.

Pierwsze lata po odzyskaniu niepodległości cechują się znacznym wzrostem liczby ludności stolicy³³⁸. Było to spowodowane m. in. powrotem zdemobilizowanych żołnierzy, uchodźców oraz jeńców. Warszawa stała się siedzibą władz i instytucji, co potęgowało migracje ludności poszukującej pracy w urzędach oraz zakładach produkcyjnych. Liczba ludności wzrosła do 945 tys. w 1920 r., oraz w latach kolejnych: 1924 r. – 965 tys., 1926 r. – 1015 tys., 1939 – 1 mln 289 tys.³³⁹ Wzrostowi liczby ludności nie towarzyszył dynamiczny wzrost liczby budynków mieszkalnych. Było to spowodowane ograniczonymi możliwościami kredytowymi Skarbu Państwa oraz zaprzestaniem postrzegania nieruchomości jako stabilnej lokaty kapitału przez przedsiębiorców. Rozwój budownictwa nastąpił dopiero po 1924 r., kiedy ustabilizowana została waluta³⁴⁰. Ze względu na słabe uzbrojenie terenów przedmieść oraz niedostateczne ich skomunikowanie, zabudowie podlegały głównie tereny śródmiejskie. Istniejące budynki były nadbudowywane oraz uzupełniane o oficyny³⁴¹.

Po I wojnie światowej pojawił się nowy typ prowadzenia inwestycji, budownictwo spółdzielcze nazywane kooperatywami. Spółdzielnie wznosiły przeważnie budynki jedno- lub dwurodzinne, rzadziej budynki wielorodzinne. Kooperatywy pozwoliły na zmniejszenie głodu mieszkaniowego sfery bogatej. Potrzeby klasy średniej i ubogiej pozostawały niezaspokojone³⁴². W okresie po I wojnie światowej szeroko stosowane były osiedla o układzie miasta ogrodu z charakterystycznym układem planistycznym z półkolistym lub kolistym placem usytuowanym w centrum³⁴³ (zlokalizowane na Sadybie, Żoliborzu, Saskiej Kępie). Innym modelem były osiedla-kolonie, które opierały się na koncepcjach europejskiej awangardy³⁴⁴ (przykładem takiej inwestycji jest WSM na Żoliborzu).

³³⁶ A. Szczypiorski, *Od Piotra...*, s. 185-186.

³³⁷ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 236.

³³⁸ A. Dybczyńska-Bułyżko, *Architektura...*, s. 67.

³³⁹ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 232.

v. M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 371.

³⁴⁰ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 297.

³⁴¹ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 235.

³⁴² E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 300.

v. A. Szczypiorski, *Od Piotra...*, s. 203.

v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 200.

³⁴³ A. Szmelter, *Początki urbanistyki współczesnej. Doświadczenia zagraniczne a środowisko warszawskich urbanistów przełomu XIX i XX w.*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2019, s. 68-72, 221.

v. J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, *Wybrane zagadnienia z historii budowy miast kręgu kultury europejskiej*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012, s. 99.

³⁴⁴ A. Szmelter, *Początki...*, s. 113-115, 207-209.

Drugi plan regulacyjny wykonano w 1920 r. na podstawie dokładniejszej mapy pomiarowej miasta oraz z uwzględnieniem potrzeb budowlanych stolicy. Ze względu na jego negatywną ocenę kolejny plan powstał w już 1923 r. Czwarty plan regulacyjny został uchwalony 1927 r., jednak był on oceniany jako trudny w realizacji. Wydanie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanym i zabudowie osiedli z 16 lutego 1928 r. (Dz.U. nr 23, poz. 202) stworzyło potrzebę opracowania kolejnego planu. *Ogólny Plan zabudowania miasta Warszawy z lat 1928-1929* zatwierdzano w 1931 r.³⁴⁵

Wielki kryzys gospodarczy z lat 1929-1933 doprowadził do załamania rynku budowlanego. Ożywienie zaczęło być widoczne dopiero ok. 1935 r. Liczba wznoszonych wtedy mieszkań nie jest znana, ponieważ przypuszcza się, że podawane dane do wiadomości publicznej miały na celu wprowadzenie jej w błąd. W ostatnich latach przed wojną wzrósł udział kapitału prywatnego w nowo wznoszonych budynkach, potencjalnymi mieszkańcami tych lokali byli ludzie zamożni. Mieszkania w nich były przeważnie 4-izbowe³⁴⁶.

Stefan Starzyński, jako komisarz Warszawy, stworzył „Czteroletni Plan Inwestycyjny Miasta Stołecznego Warszawy na lata 1938/1939-1941/1942”. Program zakładał m. in. ożywienie ruchu budowlanego oraz poprawę estetyki miasta. Większości założonych planów nie udało się zrealizować ze względu na nierealistyczne zaplanowanie wydatków oraz nadchodzącą wojnę. Starzyńskiemu udało się jednak skorygować układ komunikacyjny miasta oraz poprawić estetykę przestrzeni poprzez wprowadzanie terenów zielonych. Zabudowa mieszkaniowa rozwijana była w tym okresie głównie na przedmieściach³⁴⁷. Stefan Starzyński planował uporządkować Śródmieście. Łączyło się z tym usunięcie starych, nieestetycznych budynków zlokalizowanych w punktach reprezentacyjnych miasta. Działanie to polegało na wykupieniu od prywatnego właściciela parceli, a następnie na wzniesieniu nowej kamienicy³⁴⁸. Bezpośrednio przed II. wojną światową liczba ludności miasta wynosiła około 1 289 500³⁴⁹.

³⁴⁵ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 281.

v. J. Minorski, *Polska nowatorska myśl architektoniczna w latach 1918-1939*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe. Komitet Architektury i Urbanistyki Polskiej Akademii Nauk 1970, s. 76.

v. D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona...*, s. 91.

v. L. Królikowski, *Historia i współczesność planowania rozwoju Warszawy*, „Kwartalnik Historii Nauki i Techniki” 1997, nr 2, s. 142-145.

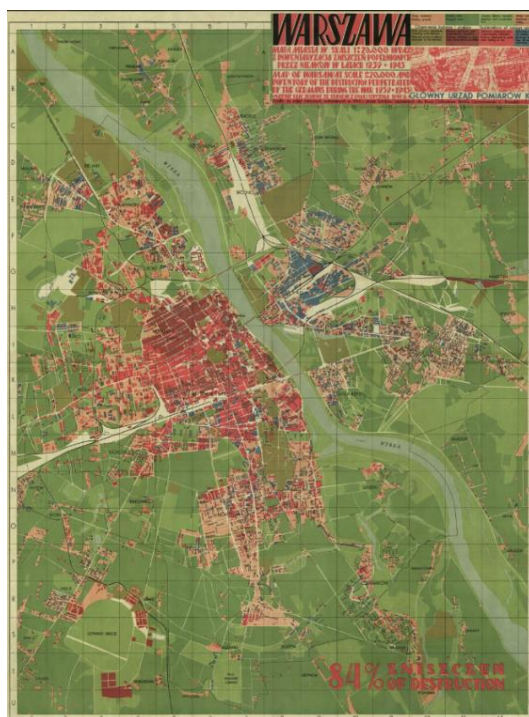
³⁴⁶ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 306-309.

³⁴⁷ M. Drozdowski, A. Zahorski, *Historia...*, s. 397-401.

v. A. Szczypiorski, *Od Piotra...*, s. 60.

³⁴⁸ A. Szczypiorski, *Od Piotra...*, s. 67.

³⁴⁹ M. Leśniakowska, *Architektura...*, s. 10.



Rysunek 25. Plan Warszawy z 1944 r. z inwentaryzacją zniszczeń wojennych, orientacja północna.

Źródło: Biblioteka Narodowa, sygnatura: ZZK 20 455.



Rysunek 26. Fotografia z Powstania Warszawskiego. Widok na zniszczoną narożną kamienicę przy ul. Marszałkowskiej 57.

Fotografia: Marian Grabski „Wyrwa”.

Data wykonania: połowa września 1944.

Źródło: Muzeum Powstania Warszawskiego, nr inwentarzowy: MPW-IN/1005.

Drugą wojnę światową przetrwało jedynie nie więcej niż około 30% zabudowy Warszawy (rys. 25, na rys. 26 widoczny jest stan przykładowej kamienicy, jest to przykład reprezentatywny). Budynki, które mogły być poddane procesom odbudowy po wojnie rozbierano, a kamienice, które przetrwały ten trudny okres były zaniedbywane³⁵⁰.

³⁵⁰ M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce: kamienice warszawskie i ich mieszkańcy*, t. 1., Warszawa: Dom Spotkań z Historią 2013, s. 7.

Rozdział 3. Perspektywa odnowy kamienicy czynszowej

3.1. Warszawska kamienica czynszowa – historyczny układ przestrzenny

Kamienice czynszowe łączyły w sobie tradycyjne podejście do projektowania architektonicznego (w przeciwieństwie do zachodnioeuropejskich rozwiązań, warszawskie układy przestrzenne bazowały na układach pałacowych z amfiladami) oraz wykorzystanie postępowych, XIX-wiecznych materiałów i technologii³⁵¹. Historyzująca, eklektyczna, secesyjna, czy wczesnomodernistyczna zewnętrzna forma budynku skrywała przemyślane rozwiązania przestrzenne i budowlane pozwalające na wykorzystywanie masowo produkowanych materiałów budowlanych³⁵².

Pojedyncze kamienice łączyły się w całe kwartały zwartej zabudowy miejskiej³⁵³. Wpłynęło to na wykształcenie charakterystycznego układu przestrzennego. Budynki były oddzielone od siebie ścianami szczytowymi oficyn – każdy budynek funkcjonował niezależnie, ale równocześnie stanowił fragment bloku zabudowy³⁵⁴. Powtarzalność układu kamienic umożliwiła opracowanie schematów, które były modyfikowane odpowiednio zależnie od możliwości finansowych i potrzeb konkretnego inwestora³⁵⁵.



Rysunek 27. Wycinek z planu Warszawy z lat międzywojennych, z zabudową kamienicami czynszowymi sprzed 1914 r.

Źródło: J. Roguska, *Berlińskie...*, s. 134.

³⁵¹ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 258-259.

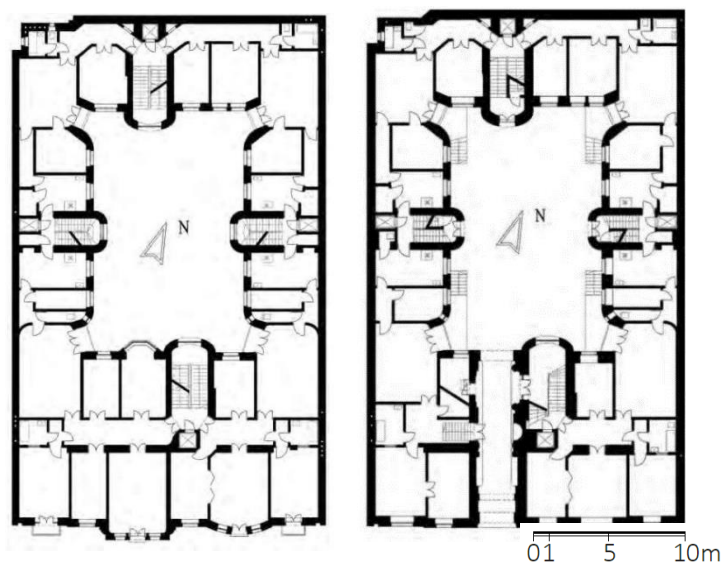
³⁵² K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 39-40.

³⁵³ J. Roguska, *Ewolucja...*, s. 65.

³⁵⁴ P. Hummel, *Warszawska kamienica czynszowa na przełomie XIX i XX wieku w perspektywie socjologii architektury*, „Societas. Communitas” 2018, nr 2, s. 211-212.

³⁵⁵ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 202-203.

W Warszawie powszechne były działki o charakterystycznych wymiarach: 21 m na 30 m. Parcele miały też często wymiary około 22-29 m szerokości oraz 28-40 m głębokości (głębokość dochodziła do 80 m). Działki zabudowywano budynkiem frotowym o dwóch traktach dających łącznie szerokość około 12 m, któremu towarzyszyły oficyny boczne o trakcie około 6m oraz oficyna poprzeczna. Zabudowa okalała podwórze o wymiarach minimalnych równych 9,14 x 9,14 m³⁵⁶ (rys. 28). Działki o nieregularnym obrysie często uniemożliwiały wzniesienie dwóch oficyn bocznych (rys. 29, 30). W głębi posesji usytuowana była oficyna tylna położona równoległe do budynku frontowego. Zależnie od długości działki możliwe było wprowadzenie kilku podwórek obudowanych oficynami. Popularne były również układy bez oficyny tylnej. Wtedy w jej miejscu wznoszony był murek oddzielający sąsiadujące posesje. Taka zabudowa działki pozwalała na optymalne wykorzystanie przestrzeni i ekonomiczne prowadzenie samej inwestycji np. poprzez możliwość jej etapowania³⁵⁷.



Rysunek 28. Plan wysokiego parteru i piętra typowego w kamienicy przy ul. Wilczej 8, data budowy: 1912 r.

Źródło: P. Kilanowski, *Utracone...*, s. 55, 56.

³⁵⁶ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 173.

v. E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 202.

v. S. Herbst, *Ulica...*, s. 78-79, 102.

v. P. Kilanowski, *Rozplanowanie kondygnacji mieszkalnych w śródmiejskich kamienicach warszawskich na przełomie XIX i XX wieku*, w: *Architektura w mieście, architektura dla miasta. Społeczne i kulturowe aspekty funkcjonowania architektury na ziemiach polskich*, M. Getka-Kenig, A. Łupienko (red.), Warszawa: Instytut Historii PAN 2017, s. 229.

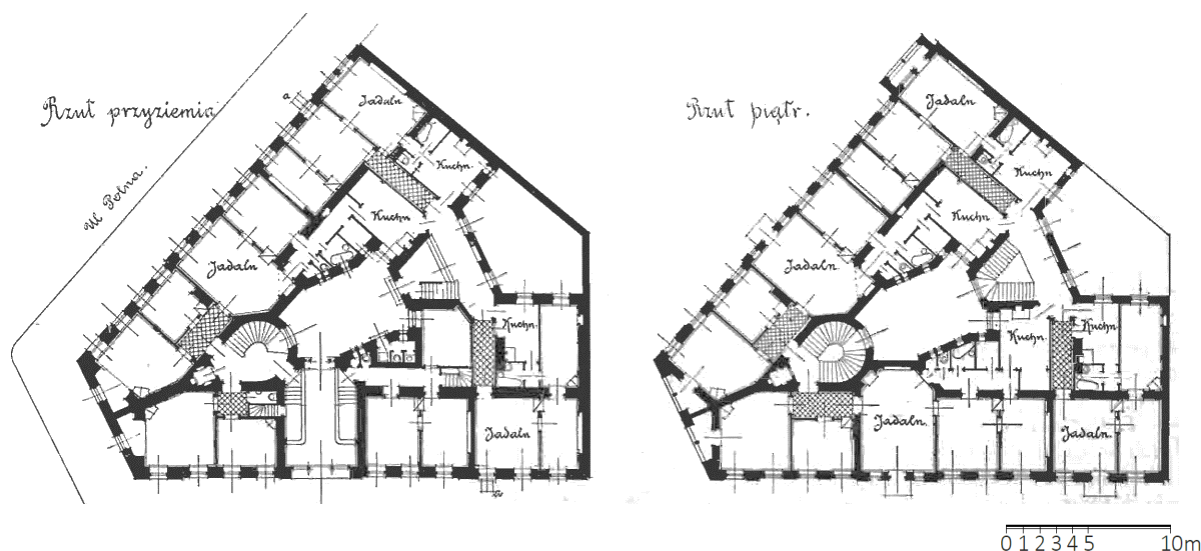
v. W. Krassowski, *Problemy architektury polskiej: schematy planów budynków mieszkalnych*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2007, s. 27-28.

v. J. Roguska, *Wpływ...*, s. 289.

v. A. Łupienko, *Mieszkać w środkowoeuropejskiej metropolii. Próba porównania zabudowy i warunków mieszkaniowych Budapesztu i Warszawy w II połowie XIX wieku*, w: *Drogi odrębne, drogi wspólne: problem specyfiki rozwoju historycznego Europy Środkowo-Wschodniej w XIX-XX wieku*, M. Janowski (red.), Warszawa: Instytut Historii PAN 2014, s. 392.

³⁵⁷ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 202-203.

v. P. Kilanowski, *Utracone...*, s. 54.



Rysunek 29. Plan parteru i piętra typowego w kamienicy przy skrzyżowaniu ul. Polnej i ul. Wielkiej, data budowy: 1905 r.

Źródło: Przegląd Techniczny 1907 nr 13, s. 167.



Rysunek 30. Zdjęcie kamienicy w kamienicy przy skrzyżowaniu ul. Polnej i ul. Wielkiej (arch. J. Fojalkowski) – kamienica wzniesiona na działce o nieregularnym planie, data budowy: 1905 r.

Źródło: Przegląd Techniczny 1907 nr 13, s. 11.

Początkowo budynki frontowe miały 2 kondygnacje, a oficyny były 1-kondygnacyjne. Budynki frontowe 2-kondygnacyjne wznoszone były przy trakach głównych np. Nowym Świecie czy Krakowskim Przedmieściu. Przy ulicach o mniejszym znaczeniu wznoszone budynki frontowe mogły mieć 1 lub 2 kondygnacje. Kamienica mieszkaniowa z przełomu wieków osiągała zazwyczaj 3 lub 4 piętra³⁵⁸ (rys. 31). Tuż przed I wojną światową wznoszone

³⁵⁸ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 301

budynki były nawet 8-kondygnacyjne³⁵⁹. Liczba kondygnacji kamienic była następstwem wymogów władz budowlanych, wskazujących, że wysokość budynku nie powinna być większa niż szerokość ulicy, przy której jest usytuowany. Norma ta nie dotyczyła oficyn, które bywały przez to wyższe od budynku frontowego³⁶⁰.



Rysunek 31. Widok ul. Kruczej pokazujący 4-kondygnacyjne kamienice wzniesione w II połowie XX wieku.

Źródło: P. Kilanowski, *Wpływ...*, s. 81.

Na podwórko prowadziła brama główna znajdująca się w budynku frontowym. Podwórka kamienic czynszowych były przeważnie pozbawione zieleni. Brukowano je oraz wznoszono na ich terenie niewielkie budynki pełniące funkcje zapleczerwowe i usługowe – pralnie

³⁵⁹ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 222, 245.

v. K. Móraski, *Warszawa...*, s. 172.

v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 84-86.

v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 109-110.

³⁶⁰ W. Wakara, *Ustawy i rozporządzenia z dziedziny budownictwa obowiązujące w Państwie Polskiem: ustawy i rozporządzenia wydane przez władze polskie do dnia 1 czerwca 1923 R. obowiązujące bądź na obszarze całego państwa, bądź w poszczególnych dzielnicach oraz przepisy wydane przez b. władze rosyjskie i okupacyjne niemieckie, obowiązujące na obszarze b. zaboru rosyjskiego*, Warszawa: E. Wende i S-ka 1923.

v. J. Roguska, *Wpływ...*, s. 289

v. *W sprawie wysokości domów w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1901, nr 41, s. 403-404

v. *Kronika bieżąca. Dozwolona wysokość domów w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1904, nr 27, s. 382

lub małe zakłady rzemieślnicze. Ogródki znajdowały się na podwórkach kamienic zamieszkiwanych przez osoby o wyższym statusie finansowym³⁶¹.

Charakterystycznym elementem kamienicy, posiadającym najwięcej zdobień, była elewacja frontowa³⁶² (rys. 32, 33). Rozwiązania estetyczne stosowane na fasadzie były projektowane w oderwaniu od układu funkcjonalnego oraz konstrukcyjnego budynku. Fasada była artystyczną kompozycją przekazującą znaczenie symboliczne³⁶³. Jej dekoracja miała za zadanie nadać obiektom wygląd budynków o podwyższonym statusie³⁶⁴. Szczególnie często wykorzystywane były detale architektoniczne neorenesansowe nawiązujące do fasad pałaców miejskich³⁶⁵. Z uwagi na ich częste wykorzystywanie stały się one elementami powtarzalnymi wykonywanymi w zakładach rzemieślniczych jako odlewy gipsowe z formy³⁶⁶ (rys. 34, 35).



Rysunek 32. Przykłady kompozycji fasad kamienic około 1912 r.

Źródło: P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 65.

³⁶¹ A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 155.

³⁶² E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 202-203.

³⁶³ Z. Biłkiewicz, *Przemiany architektury krakowskiej w połowie XIX wieku*, Kraków: Politechnika Krakowska 1994, s. 13-14.

v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 119-122.

v. S. Herbst, *Ulica...*, s. 136.

³⁶⁴ K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 39-40.

³⁶⁵ P. Krakowski, *Teoretyczne...*, s. 51-52, 64, 73, 79.

v. J. Roguska, *Architektura...*, s. 54-55.

³⁶⁶ K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 47.

v. P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 61.

v. S. Herbst, *Ulica...*, s. 136-137.



**Rysunek 33. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129
(arch. L. Panczakiewicz).**

Źródło: Przegląd Techniczny 1905 tablice, tabl. XX.



Rysunek 34. Detal znajdujący się nad bramą kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129

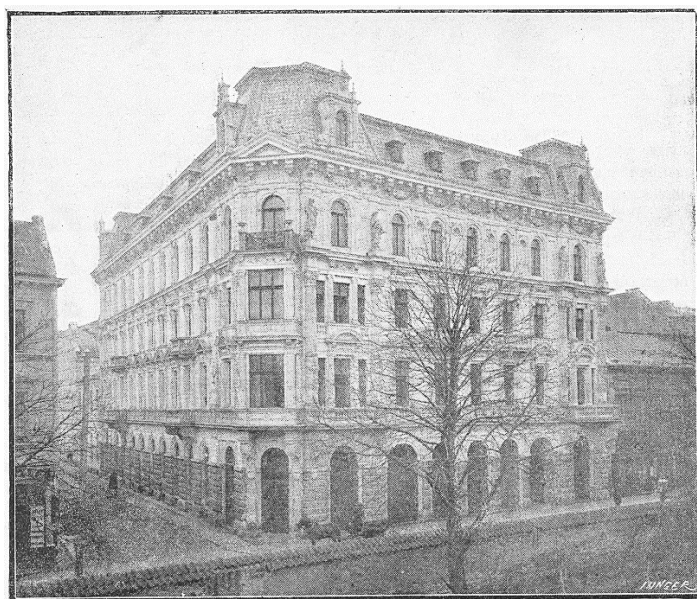
Źródło: Przegląd Techniczny 1905 tablice, tabl. XXII.



Rysunek 35. Detal znajdujący się nad oknami I-go piętra kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129

Źródło: Przegląd Techniczny 1905 tablice, Tabl. XXII

Dachy kamienic czynszowych miały zróżnicowane formy: dwuspadowe o niewielkim spadku, spadziste lub formy pośrednie. Budynek frontowy co do zasady był kryty dachem dwuspadowym o niewielkim spadku, co pozwalało na kreowanie neorenesansowych elewacji zwieńczonych gzymsem. Dachy spadziste natomiast stanowiły element kompozycyjny elewacji o wieńczącym charakterze (rys. 36). Dachy pośrednie łączyły w sobie obie formy tworząc rozwiązania pseudomansardowe³⁶⁷. Oficyny przeważnie były kryte dachem pulpitowym. W przeważającej mierze poddasza w kamienicach czynszowych były nieużytkowe. W ich przestrzeni mogły być lokowanie pomieszczenia pomocnicze np. suszarnie.



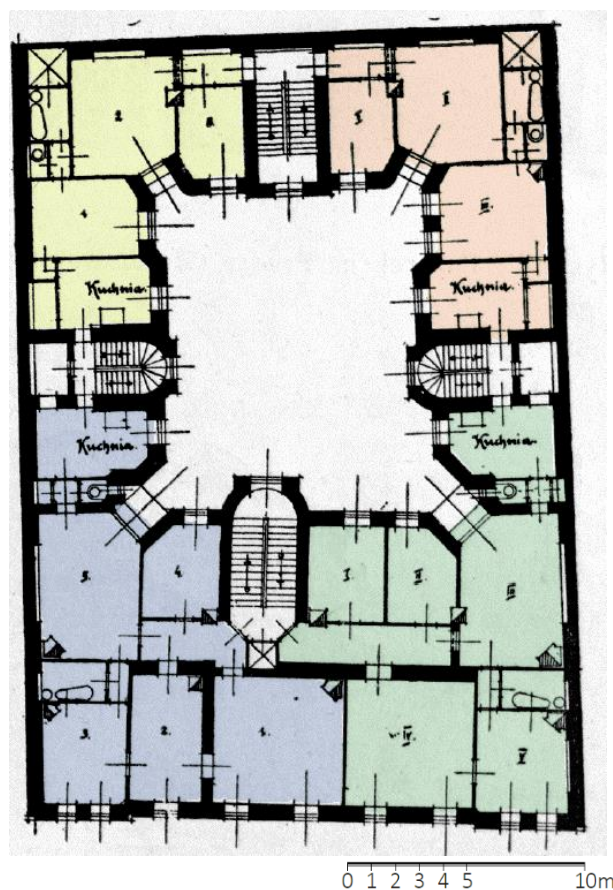
Rysunek 36. Zdjęcie budynku mieszkalnego z widocznym dachem stanowiącym istotny element kompozycyjny elewacji.

Źródło: Tygodnik Ilustrowany. 1894, t. 9 nr 4, s. 53.

Wewnętrzny układ przestrzenny kamienic był zróżnicowany zależnie od części budynku (rys. 37). Budynki frontowe pełniły funkcje reprezentacyjną, do mieszkań prowadziła elegancka klatka schodowa. Mieszkania w nich usytuowane były doświetlone dwustronnie. Lokale mieszkalne w oficynach bocznych były przeznaczone dla ludności uboższej. Szerokość oficyn warunkowała podłużne, przechodnie układy mieszkań oraz ich małe powierzchnie. Mieszkania te były doświetlone jednostronnie oraz miały czasem niższą wysokość niż mieszkania umiejscowione w korpusie głównym. W oficynach znajdowały się dodatkowe klatki schodowe. Problem złych warunków mieszkaniowych oficyn był zauważony przez architektów i urbanistów już w XIX wieku. Konstanty Krzeczkowski oszacował, że od 2/3 do 3/4 mieszkań położonych w kamienicach było niedoświetlonych i źle przewietrzanych³⁶⁸.

³⁶⁷ P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 60.

³⁶⁸ K. Krzeczkowski, *Kwestia...*, s. 46.



**Rysunek 37. Typowy układ kamienicy czynszowej: piętro.
Dom dochodowy przy ul. Żurawiej 4 w Warszawie.**

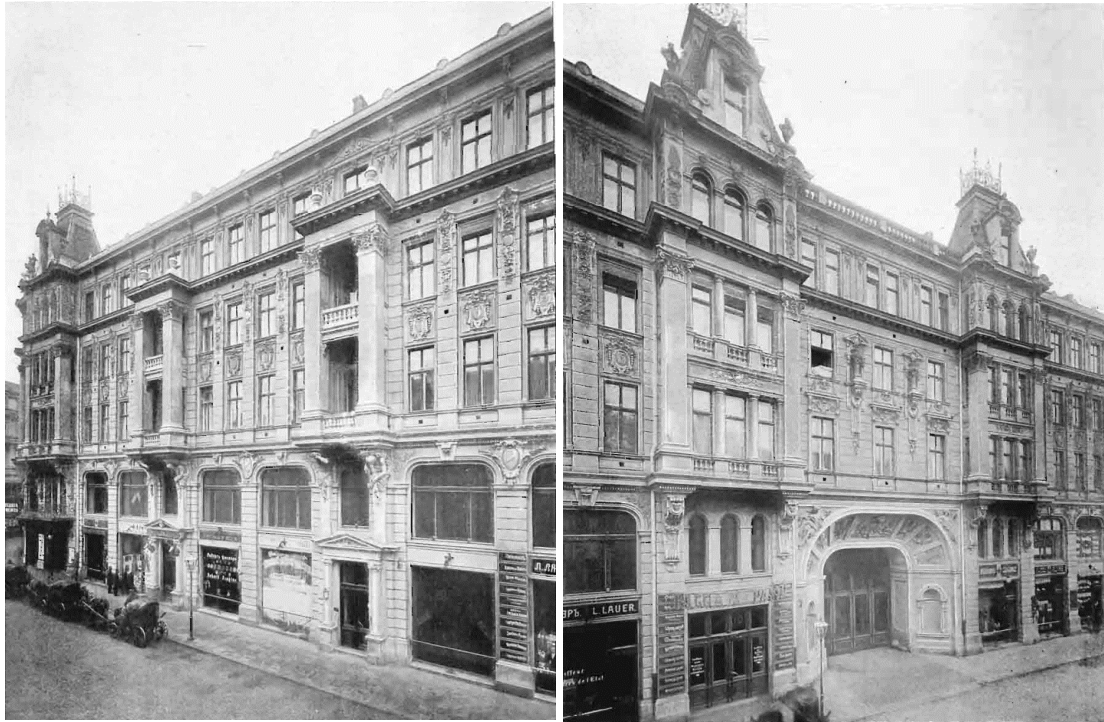
Źródło: „Przegląd Techniczny”, 21 listopada 1907 r., nr 47, s. 573.

Opis: kolorami niebieskim oraz zielonym zaznaczono mieszkania z budynku frontowego, kolorami żółtym oraz pomarańczowym zaznaczono mieszkania z oficyn (opracowanie własne).

Układ przestrzenny oficyny tylnej był uzależniony od jej położenia na działce. Oficyna mogła przylegać do ściany szczytowej budynku usytuowanego na kolejnej posesji lub mogła znajdować się między podwórzami. W pierwszym przypadku mieszkania z oficyny tylnej były kształtowane podobnie jak w oficynach bocznych. Jeżeli oficyna tylna doświetlona była dwustronnie, to lokowane w niej mieszkania były zbliżone do znajdujących się w budynku frontowym. Miały one jednak mniejsze powierzchnie.

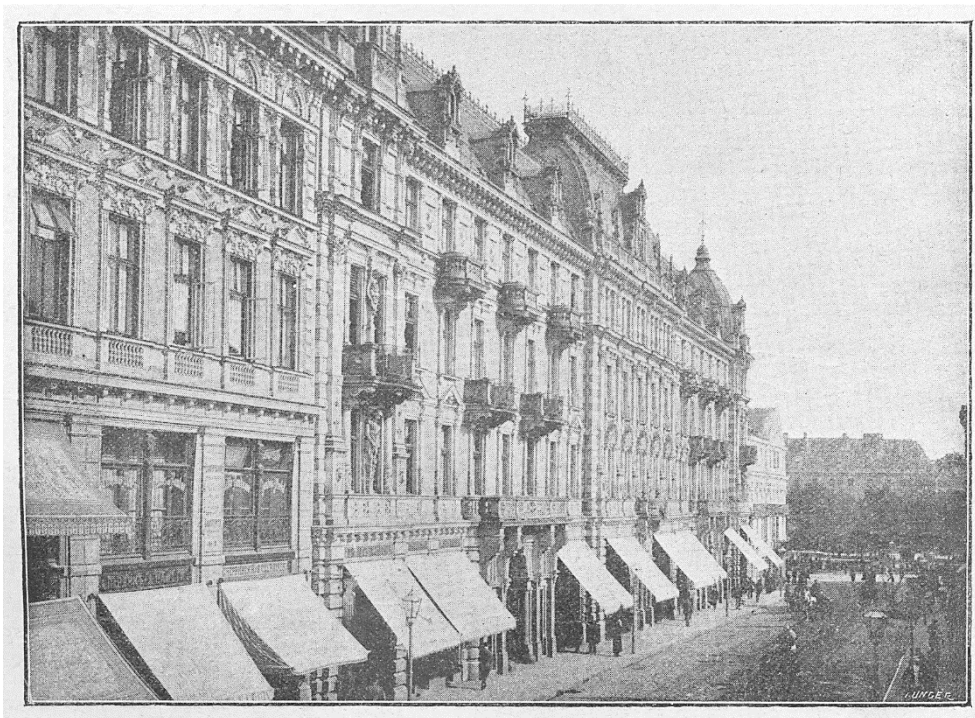
Układ funkcjonalny kamienicy był zróżnicowany również względem kondygnacji. Parter przy ulicach handlowych przeznaczany był na lokale komercyjne – sklepy, punkty usługowe oraz drobne zakłady przemysłowe³⁶⁹ (rys. 38, 39). Alternatywnym zagospodarowaniem tej kondygnacji było usytuowanie lokali mieszkalnych.

³⁶⁹ K. Móraski, *Warszawa...*, s. 174.



Rysunek 38. Elewacje kamienicy czynszowej od strony ul. Wierzbowej i ul. Trębackiej (arch. S. Szyller) – widoczne witryny pasażu.

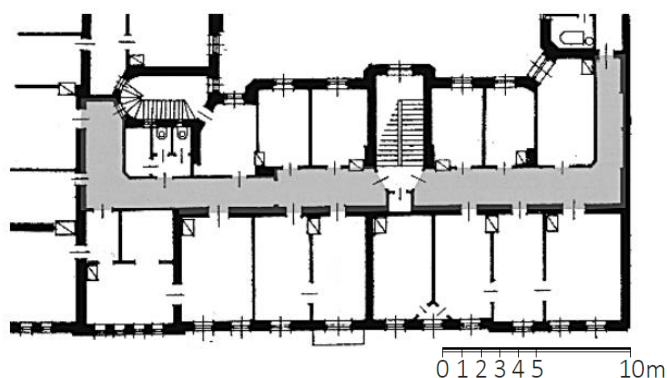
Źródło: Przegląd Techniczny 1906 tablice, tab. II i III



Rysunek 39. Dom Scheiblerów z 1886 r. przy ul. Trębackiej z rozwiniętymi markizami (arch. J. Dziekoński i E. Lilpop).

Źródło: Tygodnik Ilustrowany. 1894, T. 10 nr 45, s. 301.

Na pierwszym piętrze budynku frontowego były usytuowane największe i najdroższe mieszkania³⁷⁰. Na wyższych piętrach raczej nie spotykało się mieszkań o takiej powierzchni. Lokale te były postrzegane jako mniej prestiżowe. Kondygnacja najwyższa dzielona była na małe pomieszczenia, które zamieszkiwały m. in. osoby samotne oraz studenci³⁷¹. Często ostatnie piętro miało układ korytarzowy z odchodzącymi z obu stron pokojami (rys. 40). W budynkach zlokalizowanych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach, zamieszkiwanych przez ludność uboższą, zróżnicowane przestrzenne mieszkań zacierało się³⁷². Przykładem może być zabudowa warszawskiego Powiśla³⁷³ lub największe koszarowe kamienice³⁷⁴.



Rysunek 40. Korytarz obiegowy (zaznaczony kolorem szarym) prowadzący do najmniejszych mieszkań zlokalizowanych na ostatniej kondygnacji. Fragment rzutu kamienicy czynszowej zlokalizowanej przy skrzyżowaniu Al. Jerozolimskich i ul. Wielkiej (arch. L. Panczakiewicz).

Źródło: A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 208.

Suterena miała dwojakie wykorzystanie. Przeznaczana była na składy opału lub na mieszkania dla najuboższych mieszkańców (rys. 41). Sutereny były także usytuowane w oficynach. Charakterystyczną cechą kamienic czynszowych Warszawy, w porównaniu ze stolicami Europy Zachodniej, było powszechne lokowanie w suterenach mieszkań. Mieszkania te charakteryzowały się bardzo złymi warunkami higienicznymi, często były zawilgocone³⁷⁵. W suterenach oraz na poddaszach lokowane były mieszkania 1-izbowe. Średnia powierzchnia mieszkania 1-izbowego to ok. 16 m².³⁷⁶ Zgodnie ze statystykami z 1921 r. w Warszawie 5 846 (3%) mieszkań położonych było w suterenach i piwnicach, a na poddaszach 9 828 (6%), natomiast na parterze i piętrach znajdowało się 154 046 (91%) mieszkań.³⁷⁷

³⁷⁰ J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 147.

v. P. Hummel, *Warszawska...*, s. 211.

³⁷¹ P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 58.

³⁷² P. Hummel, *Warszawska...*, s. 211-212.

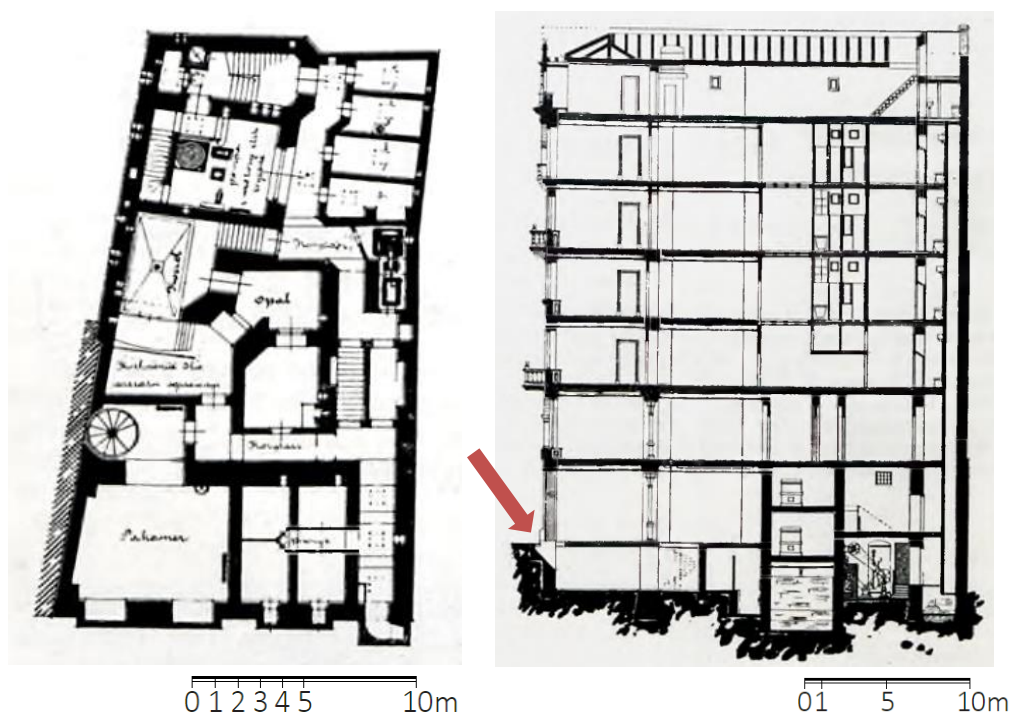
³⁷³ M. Kopczyński, A. Łupienko, *Fizjonomia miasta*, w: *Ziemia obiecana. Miasto i nowoczesność: wystawa Muzeum Historii Polski*, E. Lewczuk (red.), Warszawa: Muzeum Historii Polski 2015, s. 155.

³⁷⁴ P. Hummel, *Warszawska...*, s. 211-212.

³⁷⁵ A. Suligowski, *Kwastya mieszkań*, Warszawa: Druk K. Kowalskiego 1889, s. 12-17.

³⁷⁶ E. Szwankowski, *Warszawa...*, s. 247-248.

³⁷⁷ K. Krzeczkowski, *Kwestia...*, s. 48.



Rysunek 41. Rzut kondygnacji suterenu i piwnic oraz przekrój kamienicy czynszowej przy ul. Krakowskie Przedmieście nr 19 (arch. S. Szyller).

Opis: Strzałką zaznaczono doświetlenie suterenu światłem naturalnym.

Źródło: Przegląd Techniczny 1909, nr 5, s. 64.

Mieszkania w warszawskich kamienicach czynszowych

Największe mieszkania były zlokalizowane w budynku frontowym. W literaturze spotyka się opisy mieszkań nawet kilkunastopokojowych³⁷⁸, należały one jednak do rzadkości. Układ funkcjonalny dużego mieszkania zależał od liczby jego pomieszczeń. Większa liczba pokoi pozwalała na dużą dowolność w kształtowaniu ich funkcji. Umożliwiało to podział struktury lokalu na trzy części: reprezentacyjną, prywatną i zaplecze oraz na uporządkowanie kontaktów pomiędzy poszczególnymi osobami przebywającymi w mieszkaniu. Główne wejście do mieszkania prowadziło do przedpokoju, który był przestronnym pomieszczeniem pełniącym funkcję komunikacyjną³⁷⁹. Najważniejsze pomieszczenia były umiejscowione przy ścianie frontowej budynku, należały do nich: salon, bawialnia, gabinet oraz sypialnia gospodarzy. Pokoje dziecięce, gościnne oraz pokój stołowy uważane były za pomieszczenia prywatne i lokowano je od strony podwórza. Pokój stołowy znajdował się w narożniku podwórza, był doświetlony przez okno berlińskie. Funkcje gospodarcze pełniły: kuchnia ze spiżarnią, łazienki i toalety, pokoje służby oraz schowki. Zaplecza mieszkań, takie jak kuchnie

³⁷⁸ BN, Zbiory specjalne, sygn. mikr. 94 441, S. Brzeziński, „Pamiętnik”, s. 55-59, za: A. Łupienko, *Dyspozycja...*, s. 27.

³⁷⁹ A. Łupienko, *Wyposażenie...*, s. 86.
v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 281-282.

czy pokoje służby, były zlokalizowane przeważnie w oficynach bocznych³⁸⁰. Ta część mieszkania posiadała osobną komunikację z podwórzem poprzez schody kuchenne, które były przeznaczone dla służby oraz mniej ważnych gości³⁸¹.

Charakterystyczna cecha mieszkań z badanego okresu to amfiladowe połączenia pokoi z części reprezentacyjnej. Nawet jeśli pomieszczenia posiadały bezpośredni dostęp z przedpokoju, łączone były również pomiędzy sobą. Układy te wynikały z inspiracji rzutami dawnych pałaców i znajdujących się w nich apartamentów. Ważnym elementem stanowiącym o statusie mieszkania był balkon, szczególnie wychodzący na ulicę³⁸² (rys. 42).



Rysunek 42. Zdjęcie kamienicy przy skrzyżowaniu Nowogrodzkiej i Wielkiej (arch. A. Kluczewicz), obecna ul. Nowogrodzka 42 – widoczne dekoracyjne balustrady balkonów.
Źródło: Przegląd Techniczny 1907 nr 13, s. 11.

Mieszkania o wielkości trzech, czterech lub pięciu pokoiów były najpopularniejsze w Śródmieściu. Zazwyczaj na każdym piętrze budynku frontowego znajdowały się dwa mieszkania: trzy- i czteropokojowe. Miejsce jednego pokoju zajmowała klatka schodowa³⁸³. Liczba pomieszczeń pozwalała na ograniczoną możliwość nadawania im funkcji. Lokal składał się z salonu, pokoju stołowego, sypialni państwa domu oraz sypialni dzieci, rezydentów lub

³⁸⁰ P. Kilanowski, *Wpływ nowoczesnej infrastruktury technicznej na rozwiązania planu warszawskich domów dochodowych pod koniec XIX wieku oraz po roku 1900*, w: *Przyszłość rzeczy minionych. Studia do dziejów architektury i urbanistyki w Polsce*, M. Rozbicka (red.), t. 2, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2019, s. 82-84.

³⁸¹ A. Łupienko, *Dyspozycja...*, s. 26.
v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 434.

v. J. Roguska, *Metalowy detal wewnętrzny w architekturze mieszkaniowej Warszawy (1850-1939)*, w: *Dziedzictwo na nowo odkrywane: detal architektoniczny 1850-1939*, J. Roguska (red.), Warszawa: Fundacja Hereditas 2014, s. 214.

³⁸² A. Łupienko, *Wypożyczenie...*, s. 96.
v. P. Kilanowski, *Kamienica przy ulicy Marszałkowskiej 81 w Warszawie*, „Architektura” 2017, nr 1, s. 58.

³⁸³ E. Szwanowski, *Warszawa...*, s. 202.
v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 279.

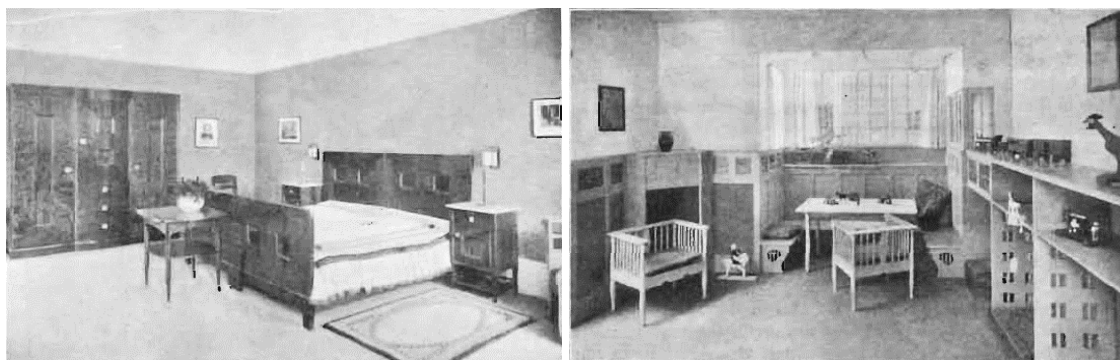
służby. Metraż tych mieszkań umożliwiał podnajmowanie części pokoiów, a tym samym pozyskiwanie dodatkowego dochodu³⁸⁴.

Mieszkania 1- i 2-izbowe były dominującym typem w budynkach wznoszonych w uboższych częściach miasta. Zazwyczaj był tylko 1 zlew na całe piętro, a toaleta znajdowała się na podwórzu. Dzięki temu koszt wykończenia budynku był niższy, co pozwalało to na obniżenie opłat czynszowych.



Rysunek 43. Przykład umeblowania z 1906 r. – pokój hotelowy Hotelu Savoy w Warszawie (arch. B. Czosnowski).

Źródło: Przegląd Techniczny 1906 tablice, tab. XXXVI



Rysunek 44. Przykład umeblowania z 1906 r. – Sypialnia i pokój dziecięcy na wystawach.

Źródło: Przegląd Techniczny 1908 tablice, Tab. XXXVI

Temat wystroju mieszkań (rys. 43, 44) znajdujących się w kamienicach czynszowych z badanego okresu nie znalazł szerokiego odbicia w literaturze. Luka badawcza spowodowana jest w przeważającej mierze brakiem dokumentów źródłowych. Duże zmiany co do aranżacji mieszkań zaszły w okresie 1914-1939. Wtedy wnętrza z wcześniejszego okresu ulegały przekształceniom. Ogromne znaczenie dla utraty materiałów badawczych miały również zniszczenia wojenne³⁸⁵.

³⁸⁴ A. Łupienko, *Dyspozycja...*, s. 33.

³⁸⁵ A. Łupienko, *Wypożyczenie...*, s. 85-86.

3.2. Warszawska kamienica czynszowa po 1945 r.

W wyniku działań wojsk nazistowskich prowadzonych podczas II wojny światowej znaczna część zabudowy warszawskiej uległa zniszczeniu. Zgodnie z szacunkami badaczy zrujnowano około 70% pierwotnej zabudowy³⁸⁶. Operacjami, które w największym stopniu doprowadziły do zniszczenia budynków były bombardowania, podpalenia oraz wysadzenia. Skala zniszczeń była zmienna w różnych rejonach miasta. Budynki położone w południowej części dzielnicy Śródmieście ucierpiały w najmniejszym stopniu niż budynki z rejonów północnych.

Najczęściej uszkodzone były górne partie kamienic: dachy oraz najwyższe kondygnacje. Ulegały one przeważnie zawaleniom w wyniku pożarów (konstrukcja dachów była palna, drewniana) lub bombardowań. Niekiedy niszczone były poszczególne części kamienicy, np. budynek frontowy i/lub oficyny. Po zakończeniu wojny, nowe władze państwowe musiały zmierzyć się z wyzwaniem odbudowy miasta. Ze względu na skalę kataklizmu, nie było możliwe naprawianie wszystkich budynków jednocześnie. Właścicieli budynków zobligowano do przeprowadzenia prac zabezpieczających. Ze względu na brak środków finansowych oraz materiałów właściciele decydowali się na usuwanie elementów zdegradowanych (odparzonych tynków, zniszczonych balkonów) oraz wprowadzanie rozwiązań najprostszych (prowadzenie prac budowlanych pomijających pierwotną formę budynku)³⁸⁷. 26 października 1945 r. wszystkie budynki zostały skomunalizowane. Kamienice stały po wojnie przez lata bez dachów, co spowodowało dodatkową potrzebę wymiany najwyższego zachowanego stropu, ze względu na jego degradację spowodowaną oddziaływaniem czynników atmosferycznych. Forma dachów często była odtwarzana przypadkowo, niezgodnie z pierwotną formą budynku oraz przy braku dopasowania stylowego dachu do elewacji. Po wojnie dachy kamienic odbudowano jako dachy płaskie lub dwuspadowe o małym spadku. Przykładem o tym świadczącym jest kamienica przy ul. Smolnej 40, która odzyskała dach pseudo-mansardowy (rys. 45), pełniej odpowiadający jej pierwotnej formie, dopiero w wyniku przekształceń prowadzonych przez firmę deweloperską w 2016 r. Ustalenie prawdopodobnej pierwotnej formy dachu nastąpiło dzięki archiwalnym zdjęciom i filmom

v. P. Kilanowski P., *Kamienica...*, s. 61-63.

³⁸⁶ M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce: kamienice warszawskie i ich mieszkańcy*, t. 1., Warszawa: Dom Spotkań z Historią 2013, s. 7.

v. J. Cegielski, *Stosunki...*, s. 329.

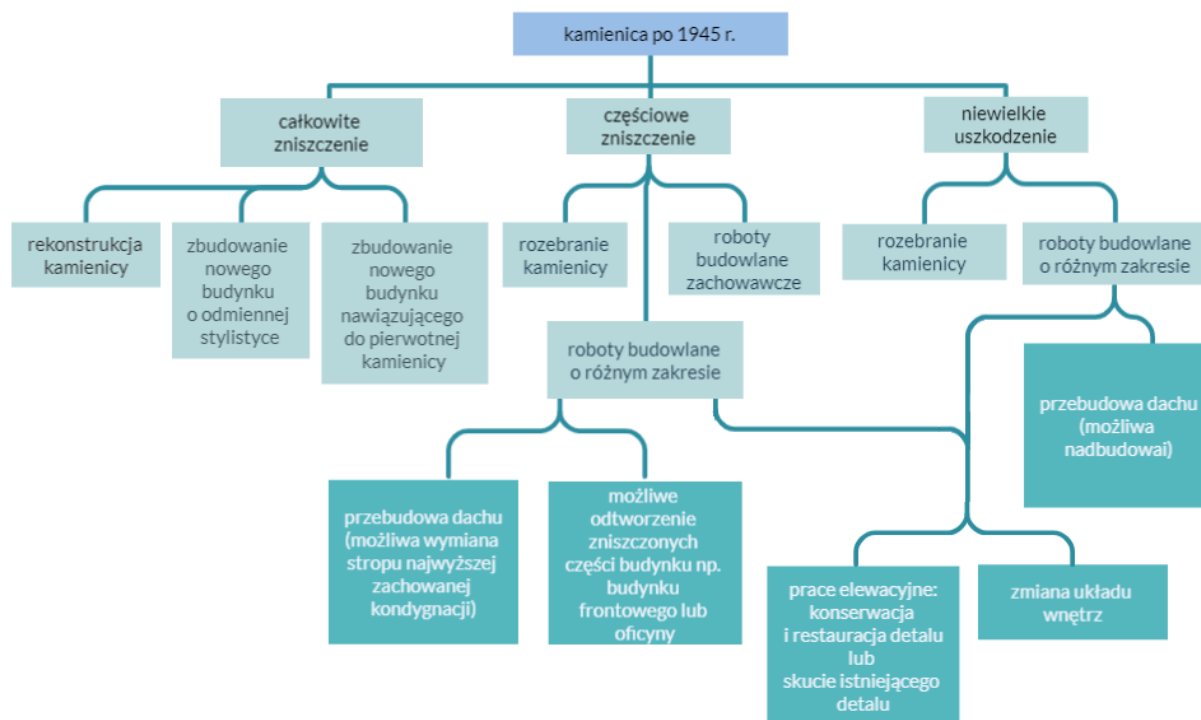
³⁸⁷ A. Lisiecki et al., *Poradnik dobrych praktyk architektonicznych. Praga-Północ. Praska kamienica*, Warszawa: Stowarzyszenie "Porozumienie dla Pragi" 2019, s. 15.

powstałym podczas przelotów samolotowych nad zniszczoną Warszawą. Nie zachowały się inne źródła określające pierwotną formę dachu.



Rysunek 45. Kamienica przy ul. Smolnej 40 zaadaptowana na funkcję biurową i hotelową.
 Opis: Dach został odbudowany, uzupełniono go o całoszklane lukarny. Na tyłach kamienicy została dobudowana oficyna o nowoczesnym charakterze, z w pełni przeszkloną elewacją.
 Źródło: <http://www.kulczynski.com/pl/41/Smolna>

Władze prezentowały zróżnicowaną postawę do odnowy kamienic (rys. 46), zależnie od znaczenia budynków w skali miasta, stopnia ich zachowania oraz zaplanowanej struktury danej przestrzeni. W ocenie autorki, niestety działania te nie były wolne od przypadkowości, a wiele wyburzeń dokonano zbyt pochopnie.



Rysunek 46. Schemat podejmowanych działań w zależności od stopnia zniszczenia kamienicy
 Źródło: opracowanie własne

Działaniem najbardziej powszechnym było rozbieranie częściowo zniszczonych kamienic oraz wznoszenie nowej zabudowy. Interesującym przykładem jest nieistniejąca, zniszczona kamienica przy ul. Chmielnej 33, pierwotnie wzniesiona w 1880 r., do której został dobudowany pod koniec lat 20. XX pawilon kinowy. Fragmentarycznie zniszczoną zabudowę rozebrano, a nowo zbudowany budynek miał odnosić się do genius loci – zachowano dawną funkcję, kino. Innym interesującym przykładem jest kamienica przy ul. Nowy Świat 62 całkowicie zniszczona w czasie wojny, a odbudowana w nawiązaniu do kształtu budynku sprzed 1936 r.



**Rysunek 47. Kamienica przy ul. Chmielnej 33
oraz wzniesiony na jej miejscu budynek Kina Atlantic.**

Źródło zdjęcia po lewej stronie: *Warszawa zniszczona. Warszawa odbudowana. Nieznana kolekcja ze zbiorów Archiwum Urzędu m.st. Warszawy*, Miasto Stołeczne Warszawa, Warszawa 2010, s. 3.

Źródło zdjęcia po prawej stronie: <http://cinematreasures.org/theaters/17298>.

W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej ucierpiał detal architektoniczny zdobiący fasady. Był on skuwany w celu dostosowania wystroju architektonicznego budynku do ówczesnie popularnego stylu (rys. 48, 49). Alternatywnie, niektóre elewacje były restaurowane lub odtwarzane (w przypadku budynków, które uległy całkowitemu zniszczeniu i były odbudowywane).



Rysunek 48. Elewacja kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie - przed odnową.

Opis: Na drugim planie widoczna kamienica, której pierwotna forma architektoniczna oraz detal zostały odtworzone.

Źródło: zdjęcia własne.



Rysunek 49. Elewacja kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie - po odnowie.

Opis: Na drugim planie widoczna kamienica, której pierwotna forma architektoniczna oraz detal zostały odtworzone.

Źródło: zdjęcia własne.

W okresie Rzeczypospolitej Polski Ludowej, ze względu na zbyt małą liczbę mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców miasta, niezbędne było lokowanie w kamienicznych mieszkaniach kilku rodzin. Zaspokojenie potrzeb socjalnych powojennego społeczeństwa wymogło wprowadzenie podziałów przestrzennych niezgodnych z charakterem obiektu. W części kamienic wnętrza były zachowane w pierwotnym układzie. Dotyczyło to budynków, w których zamieszkiwały osoby publiczne oraz paradoksalnie, których funkcja została zmieniona na usługową. Pokoje kamieniczne o dużych powierzchniach, z amfiladowymi połączeniami, mogły pełnić funkcje reprezentacyjne.

Kolejnym okresem, w którym nastąpił wzrost liczby odnów kamienic były lata po transformacji ustrojowej. Ten burzliwy okres przyniósł zarówno bardzo udane realizacje, jak i przykłady dodatkowej degradacji wartości historycznych poprzez ocieplenie ścian od zewnątrz, tzn. „styropianizację”.

3.3. Programowanie i planowanie inwestycji

Odnowa kamienicy, historycznego typu zabudowy miejskiej, jest przedsięwzięciem budowlanym coraz częściej podejmowanym przez inwestorów. Jej charakterystyczny układ przestrzenny oraz historyczny wystrój architektoniczny są elementami poszukiwanymi przez nabywców, które jednocześnie narzucają ograniczenia w procesie projektowania architektonicznego. Ze względu na wiek zabudowy proces programowania oraz planowania inwestycji wymaga podjęcia działań, które nie są wymagane przy wznoszeniu nowych budynków. Niezbędne oraz możliwe przekształcenia często wynikają wprost z zastosowanych pierwotnie materiałów, ze stopnia zachowania oryginalnej substancji budowlanej oraz układu przestrzennego – pierwotnego oraz zastanego przez inwestora.

Przed rozpoczęciem prac modernizacyjnych należy przeprowadzić szczegółowe rozpoznanie stanu budynku³⁸⁸. Jego pierwszym elementem są oględziny, które mają na celu zidentyfikowanie głównych problemów oraz wskazanie niezbędnych opracowań specjalistycznych (np. badanie mykologiczne, badania stratygraficzne tynków, wypraw i warstw malarskich na zewnątrz i/lub wewnątrz budowli, ocena źródeł i stopnia zawilgocenia przegród poziomych i pionowych, audyt energetyczny). Oprócz badań terenowych niezbędne jest również przeprowadzenie kwerendy historycznej.

³⁸⁸ B. Nowogońska, *Diagnosis...*, s. 91.

Kolejnym elementem rozpoznania stanu obiektu jest przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji – „spisu z natury”, w formie: fotograficznej, opisowej i rysunkowej. Inwentaryzacja powinna być przeprowadzona niezależnie od istnienia dokumentacji projektowej obiektu zabytkowego (w przypadku braku takiej dokumentacji lub istnienia w niej istotnych luk inwentaryzacja pozwoli na jej uzupełnienie; jeżeli dany obiekt posiada dokumentację projektową inwentaryzacja umożliwi zniwelowanie rozbieżności pomiędzy dokumentacją a stanem faktycznym). Jej istotną funkcją jest również identyfikacja specyfiki detali architektonicznych znajdujących się w danym obiekcie. Stopień dokładności inwentaryzacji jest zależny od rozmiaru planowanych przekształceń (co do zasady im większe planowane zmiany wprowadzane w obiekcie, tym inwentaryzacja musi się odznaczać większą szczegółowością). Poprawnie wykonana inwentaryzacja obiektu ma szczególne znaczenie przy znacznych przekształceniach zabudowy zabytkowej, gdzie pojawia się problem zachowania autentyczności i wartości zabytku. Sporządzona dokumentacja będzie dowodem świadczącym o tym, że nie zaszła utrata autentyczności.

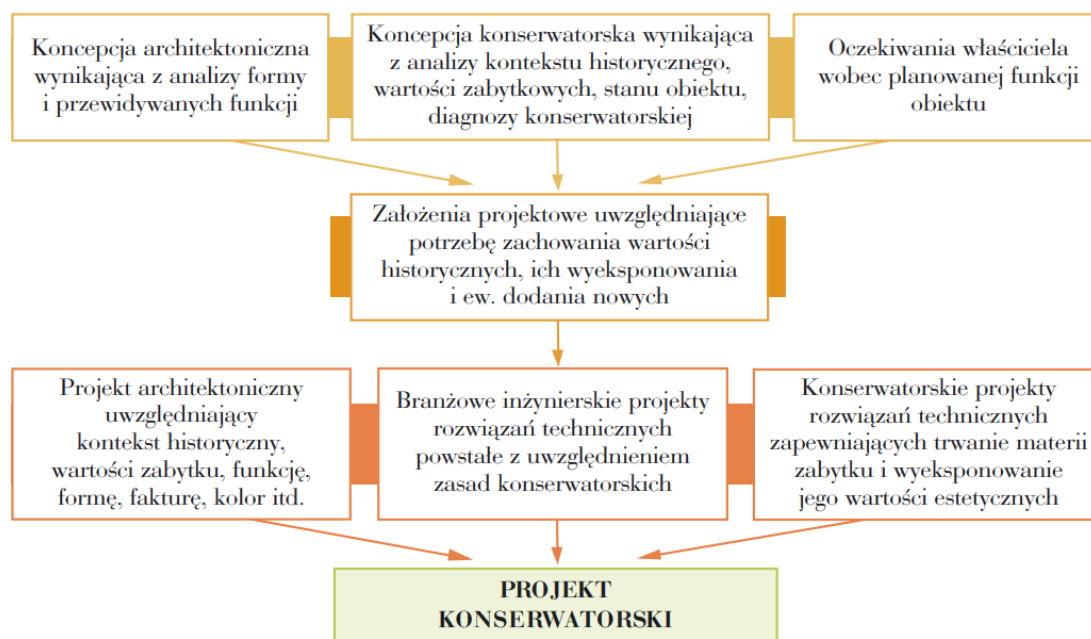
Kolejnym krokiem jest przeprowadzenie ekspertyz technicznych i specjalistycznych. Mają one na celu oszacowanie faktycznego zużycia technicznego obiektu i wskazanie wszystkich potrzebnych do przeprowadzenia prac budowlanych oraz prac w kluczowych miejscach, które są niezbędne dla zachowania obiektu³⁸⁹. Na tym etapie często są przeprowadzane wstępne analizy ekonomiczne, które mają na celu ustalenie, czy podjęcie decyzji o rozpoczęciu inwestycji jest zasadne. Analizy te identyfikują również główne ryzyka³⁹⁰: prawne, techniczne i ekonomiczne oraz określają optymalne parametry inwestycji takie jak np. powierzchnia użytkowa mieszkań oraz ich struktura. Zalecenia te są formułowane po przeprowadzeniu szczegółowego badania lokalnego rynku nieruchomości oraz globalnych trendów ekonomicznych.

Faza programowania jest etapem, gdzie po analizach wcześniej zebranych materiałów, następuje planowanie przyszłej zabudowy. Projektowana zabudowa powinna odpowiadać wytycznym konserwatorskim, wartościowaniu budowli oraz wskazaniu elementów najcenniejszych, wymagających zachowania dla ochrony jej wartości zabytkowej. Optymalne jest przygotowywanie interdyscyplinarnych, otwartych projektów konserwatorskich³⁹¹ (rys. 50).

³⁸⁹ B. Nowogońska, *The diagnosis of the technical condition of buildings as an indicator of the scale of needs for the revitalization on the example Koźuchów*, „MATEC Web of Conferences 284” 2019, nr 5009, s. 1-9.

³⁹⁰ M. Apollo, J. Brzezicka, *Sources...*, s. 168

³⁹¹ B. Rouba, *Projektowanie konserwatorskie*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 56, z. 1, s. 68



Rysunek 50. Projekt konserwatorski

Źródło: B. Rouba, *Projektowanie konserwatorskie*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 56, z. 1, s. 69.

Liczba projektów powstających na tym etapie jest zależna od możliwości dodania nowej zabudowy i wprowadzenia przekształceń w istniejącej strukturze. Zakres możliwych do wykonania zmian jest uzależniony od czynników takich jak: obecny stan techniczny budynku, stopień dostosowania do oczekiwanych wartości użytkowych, istnienie ochrony konserwatorskiej oraz jej zakres, stopień dostosowania obiektu do obecnych wymagań prawnych, stopień zachowania elementów historycznych oraz możliwości ingerencji w elewację np. ze względu na wyniki analizy widokowej³⁹². Przy inwestycjach, gdzie nie jest możliwa rozbudowa budynków istniejących, praktyką jest przygotowywanie jednej lub dwóch wstępnych koncepcji. W projektach, które pozwalają na swobodne kształtowanie nowej zabudowy często powstaje kilka projektów. Projektowanie powinno odbywać się w zgodzie ze sztuką konserwatorską, z poszanowaniem substancji zabytkowej oraz pierwotnie istniejących układów przestrzennych. Projekt powinien podkreślać najważniejsze cechy obiektu, które decydują o jego indywidualności. Na tym etapie przeprowadzana jest analiza finansowa, która ma za zadanie wskazać przybliżoną stopę zwrotu z planowanej inwestycji przy uwzględnieniu szacunkowych kosztów przekształceń.

Po podjęciu decyzji o chęci przeprowadzenia inwestycji opracowywany jest docelowy projekt budowlany, a następnie wykonawczy. Cechą charakteryzującą inwestycje polegające

³⁹² M. Szafrowski, J. Kabrońska, *Zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych w modernizowanych budynkach. Wpływ rewitalizacji na kształtowanie formy architektonicznej*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej 2016, s. 113.

na odnowie zabudowy historycznej jest złożoność prac projektowych oraz ustawiczna „otwartość projektu”. „Otwartość projektu” polega na ciągłych zmianach, które są do niego wprowadzane w miarę pozyskiwania wiedzy i informacji. Jest to proces ciągłej korekty przyjmowanych założeń. Nowe informacje wprowadzające istotne zmiany w projektach często pojawiają się nawet podczas prowadzenia prac budowlanych, wymagają wtedy podejmowania szybkich decyzji, ponieważ w przeciwnym wypadku mogą spowodować wzrost kosztów inwestycji³⁹³. Niestaranne lub nierzetelne wykonanie inwentaryzacji budynku, kwerendy historycznej oraz badań technicznych mogą spowodować znaczne odstępstwa od projektu ze względu na potrzebę wyeksponowania zauważonych podczas prowadzenia prac budowlanych elementów historycznych lub ze względu na potrzebę zmiany zakresu prac przez nie wykryte wcześniej wady konstrukcji. Powoduje to wydłużenie czasu inwestycji i dokonywanie pośpiesznych zmian w projekcie³⁹⁴.

Etap projektu	Wykonywane działania	Uszczegółowienie
badania wstępne	przeprowadzenie wizji lokalnej oraz badań historycznych (źródła pisane, kartograficzne, plany budowlane)	- kwerenda historyczna zakończona interpretacją zebranych materiałów na potrzeby danej inwestycji, w szczególności rozpoznanie elementów pierwotnie istniejących i powstałych w wyniku późniejszych przekształceń - rozpoznanie dotychczasowej funkcji poszczególnych pomieszczeń - wstępna ocena stanu zachowania obiektu - wskazanie kluczowych elementów wymagających przekształceń - rozpoznanie, jakie badania specjalistyczne należy wykonać
podsumowanie dotyczące stanu istniejącego	inwentaryzacja obiektu oraz sporządzenie ekspertyz	- przeprowadzenie inwentaryzacji obiektu oraz wykonanie ekspertyz technicznych (np. badania mikologiczne, badania stratygraficzne) - określenie stopnia zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu, - wskazanie elementów budowlanych wymagających wzmocnienia, remontu, konserwacji - analiza wartości zabytkowych

³⁹³ Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy...*, s. 150.

v. L. Czyżniewska, *Uwagi...*, s. 19-20

v. K. Ałykow, M. Napiórkowska-Ałykow, *Proces inwestycyjny przy realizacji remontów obiektów zabytkowych – problemy i zagrożenia oraz propozycja dodatkowych wymogów w świetle obecnych przepisów prawnych*, „Wiadomości Konserwatorskie: pismo Stowarzyszenia Konserwatorów Zabytków” 2009, nr 26, s. 653.

v. E. Ryńska, *Architekt w procesie tworzenia harmonijnego środowiska*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2004, s. 123.

³⁹⁴ A. Rębowska, J. Kruczyńska, K. Sowa, *Modernizacja zabytkowych budynków w Krakowie: przemiany mieszkań i losy mieszkańców*, Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej 1973, s. 60.

v. M. Apollo, J. Brzezicka, *Sources of investment risk in urban regeneration projects*, „Czasopismo Techniczne. Budownictwo” 2014, nr 5, s. 169.

programowanie	sporządzenie oraz analiza alternatywnych koncepcji modernizacji obiektu i jego otoczenia	- przygotowanie kilku projektów koncepcyjnych projektu konserwatorskiego - przeprowadzenie wstępnych analiz finansowych - kontakt z instytucjami
etap przedwykonawczy	opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego	- sporządzenie projektu budowlanego - przeprowadzenie analizy value for money - sporządzenie projektu wykonawczego

Tabela 2. Fazy przygotowania projektu modernizacji kamienicy czynszowej.

Źródło: opracowanie własne.

3.4. Przekształcenia zabudowy w polskich miastach

3.4.1. Przekształcenia przestrzenne przy założeniu zachowania wiodącej funkcji mieszkaniowej

Kamienica czynszowa wymaga wprowadzenia stosownych przekształceń, aby spełniła obecne wymagania użytkowe. Powinna być poddana zarówno modernizacji technologicznej, jak i przestrzennej. Modernizacja przestrzenna może obejmować wnętrza poszczególnych lokali – w celu dostosowania ich do obecnych standardów użytkowych, jak i całą przestrzeń kamienicy – np. rozbudowę i nadbudowę, zmianę funkcji parteru i poddasza, modernizację podwórza. Podkreślić należy, że zabudowę czynszową cechuje ogromny potencjał. Wynika to z jej układu przestrzennego umożliwiającego łatwe wprowadzenie zmian w we wnętrzu budynku³⁹⁵. Możliwa jest zmiana liczby i funkcji pomieszczeń, a tym samym adaptacja ich do nowych funkcji. Modernizacja wnętrza kwartału pozwalająca na poprawienie komfortu przyszłych mieszkańców jest możliwa przy jednoczesnym zachowaniu tradycyjnego wyglądu ulicy, przy której obiekt jest usytuowany. Poniżej opisano przekształcenia najbardziej uniwersalne, które są najczęściej wprowadzane:

1) Zmiana funkcji parterów budynków z mieszkaniowej na usługową

Kamienice czynszowe zazwyczaj są usytuowane w atrakcyjnych ciągach handlowych. Rosnące zapotrzebowanie na lokale komercyjne w dzielnicach śródmiejskich miast powoduje, że adaptacja przestrzeni budynku, która styka się z przestrzenią ogólnodostępną ulicy, jest naturalnym rozwiązaniem³⁹⁶. Przekształcenia takie były dokonywane już w okresie międzywojennym, w latach 30.³⁹⁷, a ich nasilenie nastąpiło w latach 80. i 90. XX wieku ze

³⁹⁵ K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 84.

³⁹⁶ L. Wojtas, *Próba...*, s. 119.

³⁹⁷ J. Minorski, *Polska...*, s. 81.

v. S. Ginwiłł-Piotrowski, *O architekturze sklepowej*, „Architektura i Budownictwo” 1931, nr 10, s. 372-375.

względem na rozwój prywatnej działalności gospodarczej. Zmiana funkcji parteru z mieszkaniowej na usługową pozwala na intensyfikację życia publicznego ulicy poprzez przyciąganie do jej przestrzeni nowych użytkowników.³⁹⁸ W lokalizacjach szczególnie atrakcyjnych funkcja usługowa jest wprowadzana również na 1 piętro (rys. 51).



Rysunek 51. Kamienica przy pl. Małachowskiego w Warszawie – stan przed oraz po odnowie.

Opis: Na zdjęciach widoczne jest wprowadzenie witryn na poziomie 1. piętra, dla nowowprowadzonych przestrzeni handlowych.

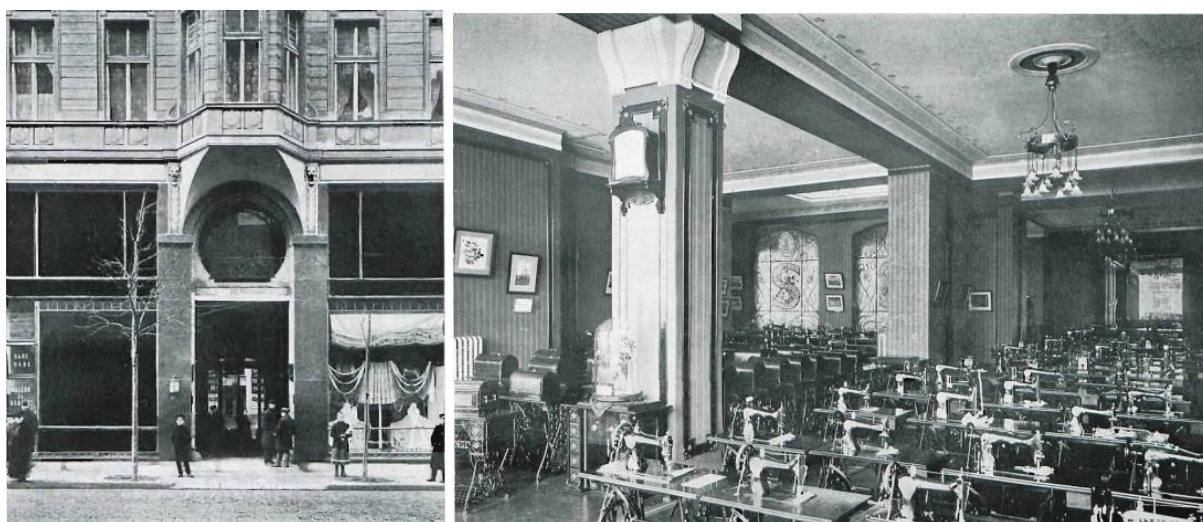
Źródło zdjęcie przed modernizacją: <http://www.polskaniezwykla.pl/web/gallery/photo,117272.html>

Źródło zdjęcie po modernizacji: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/kamienica-raczynskiego-w-warszawie-zostanie-odrestaurowana-przez-hochtief-aa-mkfc-uUR7-vWg1.html>

Pierwotny układ budynku oraz później dokonywane przekształcenia mają bezpośredni wpływ na stosowane rozwiązania architektoniczne oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac. Zależnie od zastanego układu elewacji budynku oraz tego, czy na parterze były pierwotnie zlokalizowane lokale usługowe, czy mieszkalne, niezbędne mogą okazać się zróżnicowane przekształcenia fasady budynku. Dla budynków, w których parter pierwotnie pełnił funkcje usługowe (rys. 52), a elewacja nie uległa przekształceniom w latach późniejszych, zmiany będą miały najmniejszy zakres koncentrujący się na wnętrzach. W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej oryginalne witryny lokali usługowych były

³⁹⁸ Stanowi również odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na przestrzeń usługową (reakcja ilościowa). Pozwala na wytworzenie przestrzeni usługowej wykorzystującej charakter zabudowy (reakcja jakościowa). Jest to zgodne z zasadami marketingu urbanistycznego. (Z. Zuziak, *Rewitalizacja miejskiej przestrzeni dziedzictwa kultury – doświadczenia brytyjskie*, w: *Miasto historyczne. Potencjał dziedzictwa*, K. Broński, J. Purchla, Z. Zuziak (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury Kraków 1997, s. 61)

czasem zamurowywane, a w miejsce lokali usługowych wprowadzano lokale mieszkaniowe. Powstałe w ten sposób nowe elementy fasady w pasie parteru mogą odbiegać stylowo od charakteru pierwotnej elewacji. Przy ponownej adaptacji tych lokali niezbędne będzie zaprojektowanie nowych rozwiązań elewacyjnych na poziomie parteru. Wprowadzenie nowych elementów na fasadzie będzie niezbędne również, jeżeli na parterze pierwotnie znajdował się lokal mieszkaniowy (rys. 53).



Rysunek 52. Przyziemie kamienicy czynszowej przy ul. Marszałkowskiej 137 (arch. D. Lande) oraz wnętrze znajdującego się w niej sklepu.

Opis: Na przełomie XIX i XX wieku, przy głównych ulicach handlowych niektóre lokale sklepowe zajmowały nie tylko parter, ale również 1. piętro.

Źródło: Przegląd Techniczny 1906 tablice, Tab. XIX



Rysunek 53. Przyziemie kamienicy czynszowej przy ul. Nowowiejskiej 19 (arch. S. Szyller) – parter o funkcji mieszkaniowej.

Źródło: Przegląd Techniczny 1906 tablice, tab. XXXIX.

Jako możliwe zmiany fasady można wymienić m. in. zaprojektowanie wejścia do lokalu usługowego, zmianę wymiarów otworów okiennych, wprowadzenie elementów niezbędnych dla działania lokalu usługowego np. szyldu. Ewentualne ingerencje w fasadę nie powinny zaburzać jej pierwotnej kompozycji. Krzysztof Bizio wyodrębnił trzy typy przekształceń fasady³⁹⁹: zaprojektowanie rozwiązań historyzujących (rys. 54), wprowadzenie witryn minimalistycznych (rys. 55), projektowanie nowych, kreatywnych form (rys. 56).



Rysunek 54. Przykład wprowadzenia rozwiązań historyzujących – witryna lokalu usługowego w Szczecinie ul. Niepodległości 17

Źródło: <https://szczecin.wyborcza.pl/szczecin/7,34939,16802881,oto-wzorcowe-witryna-sklepow-na-parterze-kamienicy-zdjecia.html>



Rysunek 55. Przykład wprowadzenia witryn o minimalistycznej stylistyce – Poznań ul. Podgórna 9, stan projektowany (easst architects)

Źródło: <https://easst.com/portfolio/budynek-mieszkalny-poznan-ul-podgorna-9/>

³⁹⁹ K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 92.



Rysunek 56. Witryny sklepowe kamienicy przy ul. Wilczej 8 - kreowanie nowych form.

Źródło: zdjęcie własne.

Adaptacja parterów do funkcji usługowej przeważnie wiąże się ze stosunkowo niskimi nakładami finansowymi, które wynikają z niewielkich przekształceń technicznych⁴⁰⁰. Niekiedy niezbędna może być zmiana wysokości położenia stropu pomiędzy parterem i piwnicą. Zazwyczaj niezbędne jest wyodrębnienie z istniejącej przestrzeni sali sprzedaży oraz zaplecza (socjalnego i sanitarnego). Częstym rozwiązaniem jest organizowanie zaplecza oraz sanitariatów na kondygnacji podziemnej (rys. 57).



Rysunek 57. Plan dwukondygnacyjnego lokalu usługowego znajdującego się na parterze oraz w piwnicy kamienicy czynszowej przy ul. Wilczej 19.

Źródło: <https://realco.pl/wilcza19.pl/>

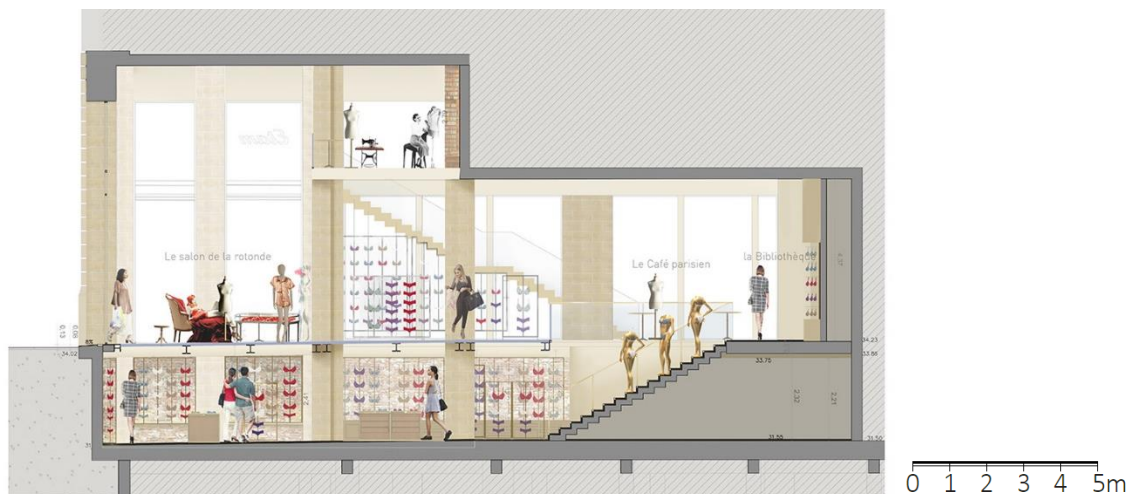
⁴⁰⁰ Stosowanym często rozwiązaniem jest adaptacja na funkcje komercyjne istniejących piwnic, jest to atrakcyjna opcja, ponieważ piwnice w warszawskich kamienicach przeważnie były doświetlone.

Innym stosowanym rozwiązaniem jest scalenie przestrzeni parteru i pierwszego piętra w celu uzyskania wysokiego wnętrza (rys. 58, 59). Mniej popularnym rozwiązaniem, ze względu na jego dużą ingerencję w istniejącą strukturę, jest rozbudowa parteru w kierunku podwórza oraz nadanie jej formy pasażu⁴⁰¹. Możliwe są również inne układy funkcjonalne, dostosowane od wprowadzanej do wnętrza funkcji⁴⁰².



Rysunek 58. Kamienica Hausmanna z Paryża – zdjęcie.

Opis: Pracownia MVRDV połączyła parter oraz 1. piętro w celu uzyskania wysokiego, dobrze doświetlonego wnętrza. Wysokość wnętrza została podkreślona wertykalnymi, szklanymi witrynami.
Źródło: <https://worldarchitecture.org/article-links/egpvg/mvrdv-renovates-19thcentury-haussmann-building-with-glass-floor-for-a-lingerie-store-in-paris.html>



Rysunek 59. Przekrój lokalu usługowego z kamienicy Hausmanna z Paryża.

Opis: Elementem, który dodatkowo miał zwiększyć odczuwanie wysokości pomieszczenia była wymiana stropu oddzielającego parter od kondygnacji podziemnej na strop szklany z nadrukowanym wzorem. Strop ten jest częściowo przezierny.

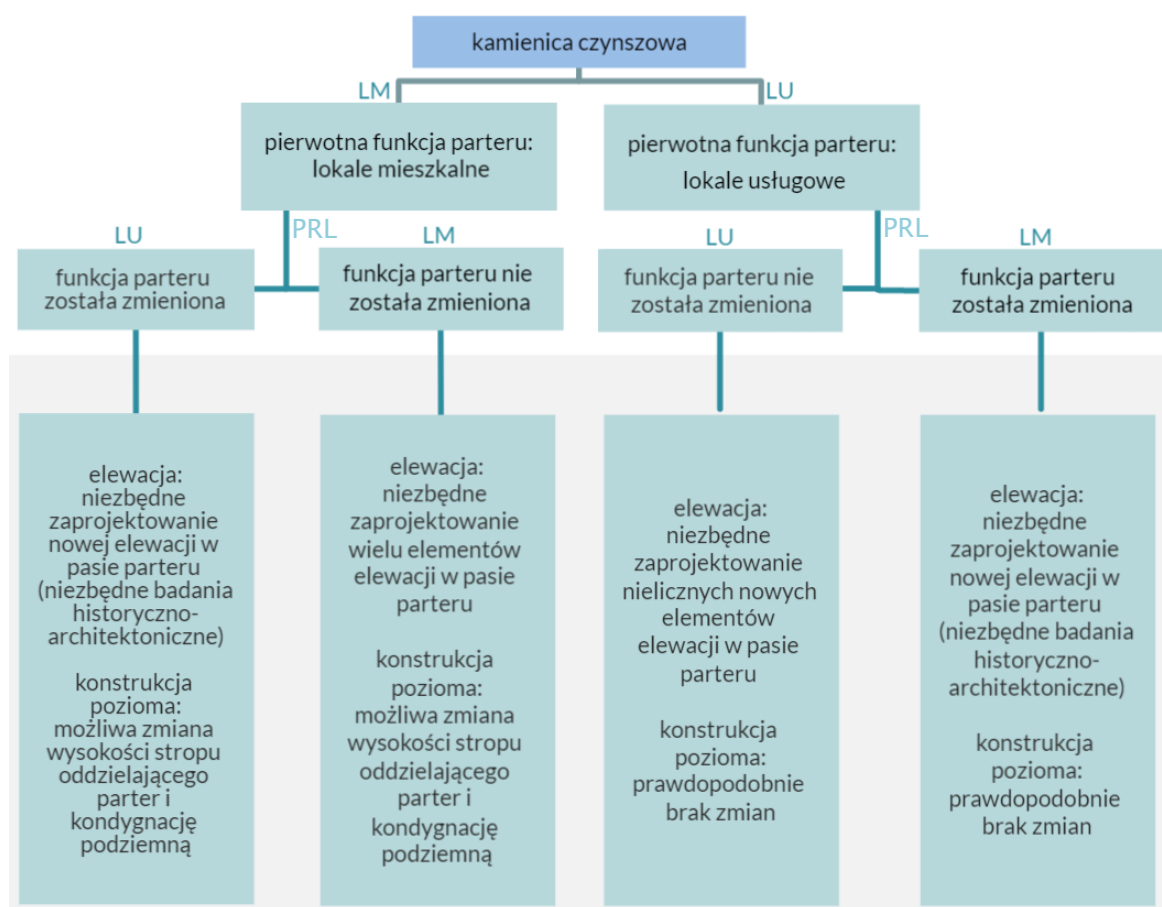
Źródło: <https://worldarchitecture.org/article-links/egpvg/mvrdv-renovates-19thcentury-haussmann-building-with-glass-floor-for-a-lingerie-store-in-paris.html>

⁴⁰¹ L. Wojtas, *Próba...*, s. 36-37.

v. P. Fiuk, *Miejska...*, s. 329.

⁴⁰² Z uwagi na ograniczoną powierzchnię rzadziej w parterach lokowane są restauracje wymagające dużej powierzchni zaplecza. Popularnym rozwiązaniem jest łączenie przestrzeni parteru i piwnicy w jeden lokal usługowy, gdzie w piwnicy umieszczane są pomieszczenia pełniące funkcję zaplecza.

Opisane uwarunkowania oraz wynikające z nich niezbędne przekształcenia można w uproszczeniu przedstawić na schemacie:



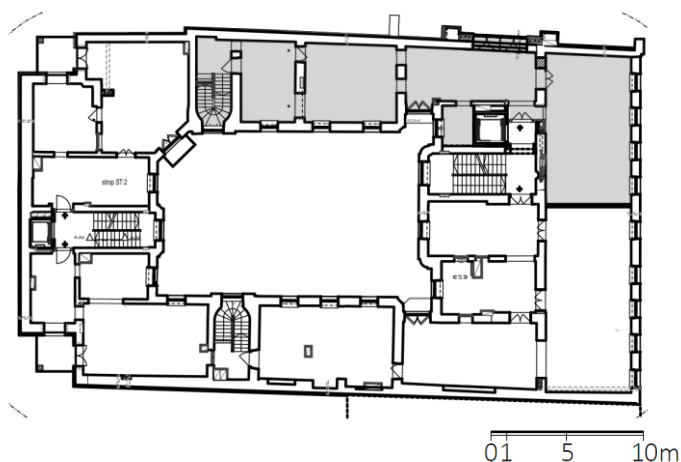
Rysunek 60. Schemat przekształceń - parter kamienicy
Źródło: opracowanie własne

2) Przekształcenia lokali mieszkalnych dostosowujące je do współczesnego standardu wymaganego przez nabywców

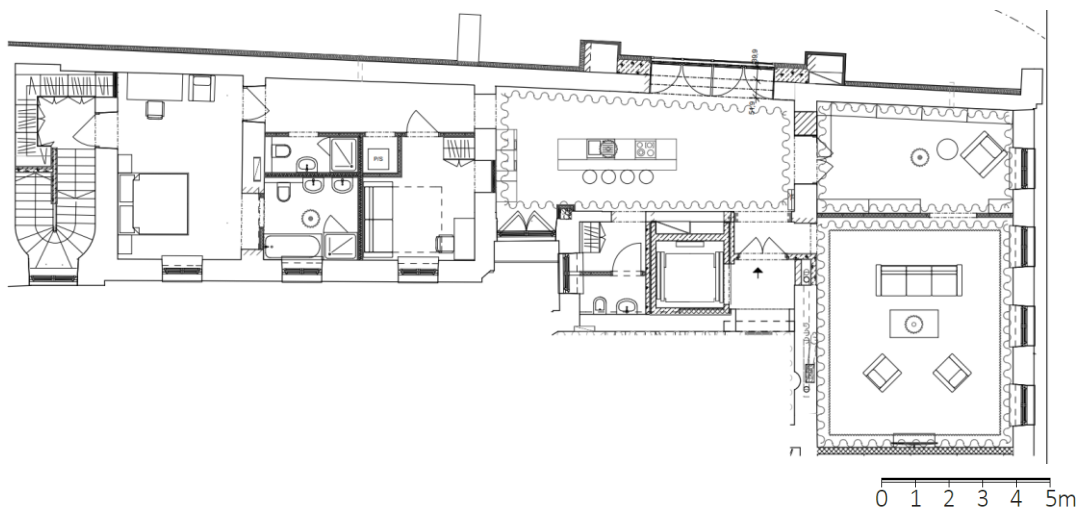
Ingerencja dokonywana w strukturę wewnętrzną budynku ograniczona jest jej pierwotną kompozycją, układem nośnym budynku i przepisami prawnymi (w przypadku wnętrz zabytkowych wtórny podział istniejących wnętrz może nie być możliwy⁴⁰³ (rys. 61, 62)). Elementami, które determinują w największym stopniu układ przestrzenny wnętrz są wymiary schodów i układ ścian konstrukcyjnych. Możliwość podziału wnętrz mieszkaniowych może być ograniczona przez zdobienia, których pierwotna kompozycja musi zostać uszanowana np. zdobienia stropów (rys. 63). Odtworzenie zniszczonych zdobień może wymagać usunięcia wtórnych podziałów wprowadzenia w okresie Polskiej Republiki Ludowej

⁴⁰³ J. Skiba, *Rewaloryzacja...*, s. 222.

(rys. 61, 62). Ograniczenia możliwości kształtowania nowej struktury wnętrz oraz nakłady jakie należy ponieść na przewrócenie dawnego wystroju są rekompensowane przez osiągnięte na rynku nieruchomości wartości tych mieszkań.



Rysunek 61. Rzut piętra powtarzalnego kamienicy przy ul. Hożej 42
(projekt odnowy: Made Concept), data budowy: 1894-1895.
Źródło: <https://hoza42.pl/#apartamenty>.



Rysunek 62. Rzut mieszkania wskazanego kolorem szarym na rysunku 47.
Opis: Odtworzono oryginalny rozkład mieszkań, który po wojnie został zmieniony.
Na rzucie zaznaczono zdobienia sufitu.
Źródło: <https://hoza42.pl/#apartamenty>.



Rysunek 63. Zdobienia sufitów w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie

Źródło: foksal1315.com/dziedzictwo

Przestrzeń przeznaczona na lokale mieszkalne będzie wymagała ponownego rozplanowania co do struktury, ponieważ obecnie projektowane mieszkania mają inny program funkcjonalny niż mieszkania XIX-wieczne⁴⁰⁴. Odmiennie postrzegany jest również problem strefowania. Niezbędne okazuje się zaprojektowanie nowych ścian działowych oraz zmiana lokalizacji otworów w ścianach. Likwiduje się też pojedyncze pomieszczenia mieszkalne, które pierwotnie nie posiadały pomieszczeń pomocniczych⁴⁰⁵.

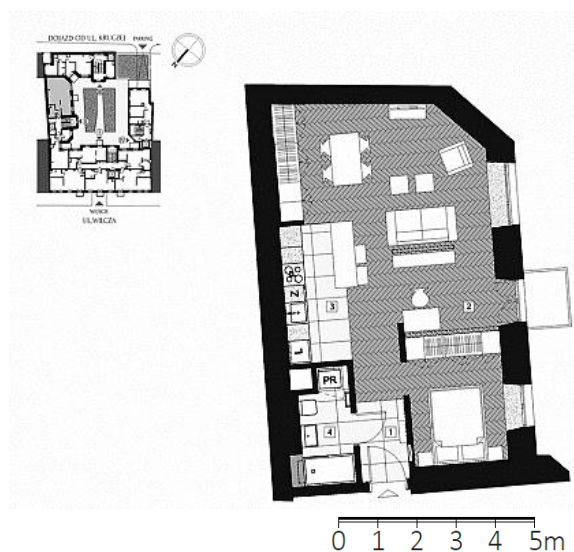
Odrębnym przekształceniom mogą ulegać mieszkania z korpusu głównego (rys. 64) oraz oficyn (rys. 65). Korpus główny pozwala na wprowadzanie znacznych modyfikacji, dzięki dwustronnemu doświetleniu i centralnie usytuowanej klatce schodowej. Przekształcanie przestrzeni oficyn jest ograniczone przez ich wąski trakt, jednostronne doświetlenie i skrajne usytuowanie klatek schodowych. Powoduje to, że mieszkania w nich kształtowane mogą odbiegać od układów preferowanych na rynku nieruchomości.

⁴⁰⁴ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 113.

⁴⁰⁵ A. Rębowska, J. Kruczyńska, K. Sowa. *Modernizacja...*, s. 48.



Rysunek 64. Mieszkanie w kamienicy przy ul Wilczej 19 – położone w budynku frontowym z dwustronnym doświetleniem (projekt przebudowy: MAAS project).
 Źródło: <https://realco.pl/wilcza19.pl/>



Rysunek 65. Mieszkanie w kamienicy przy ul Wilczej 19 – położone w oficynie (projekt przebudowy: MAAS project).
 Źródło: <https://realco.pl/wilcza19.pl/>

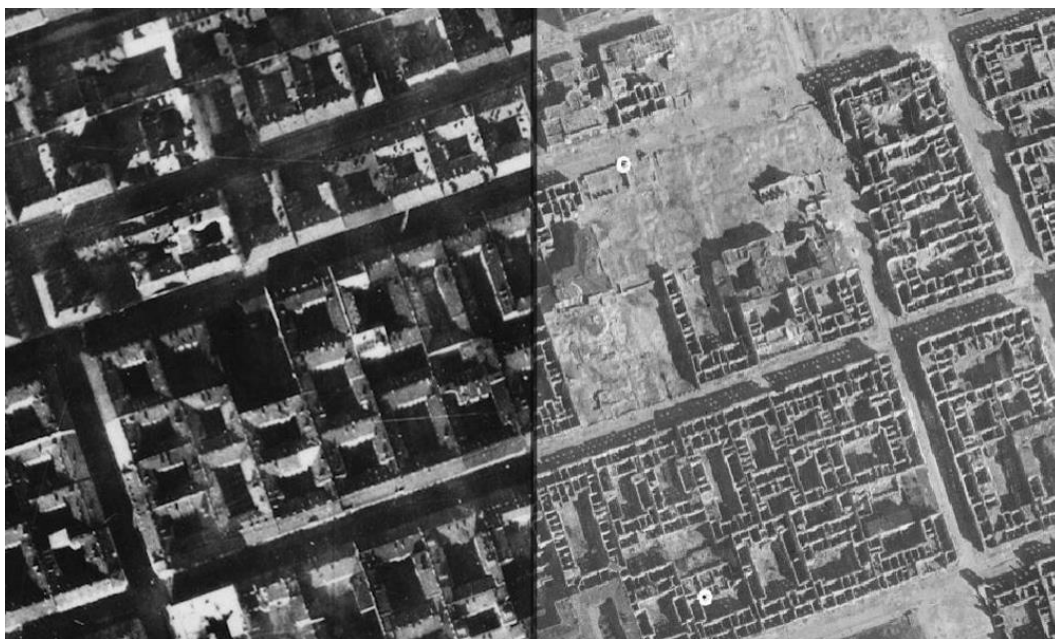
W miarę możliwości należy starać się poprawiać nasłonecznienie oraz przewietrzanie mieszkań. Szczególnie dotyczy to lokali zlokalizowanych w oficynach bocznych i tylnej. Niekiedy zapewnienie prawidłowego nasłonecznienia będzie wymagało zburzenia części zabudowań np. jednej z oficyn⁴⁰⁶ lub górnej kondygnacji części budynku zlokalizowanej od

⁴⁰⁶ S. Latour, E. Glinka-Serafinowicz, H. Orlińska, S. Nowaczyk, *Rewaloryzacja zabytkowych zespołów XIX-wiecznej zabudowy mieszkaniowej na pomorzu zachodnim*, Szczecin 1983, s. 18-19; za: L. Wojtas, *Próba...*, s. 143.

strony południowej⁴⁰⁷. Praktyką podnoszącą standardy mieszkań jest wprowadzanie balkonów zlokalizowanych na elewacji od strony podwórza.

3) *Adaptacja poddasza na cele mieszkaniowe*

Ze względu na bombardowania Warszawy w czasie II wojny światowej większość dachów kamienic uległa zniszczeniu. Ogrom zniszczeń był dokumentowany podczas przelotów nad miastem bezpośrednio po wojnie. Dzięki fotografiom wykonanym przed wojną, w 1935 r., możliwe jest porównanie stanu zabudowy przed i po wojnie (rys. 66).



Rysunek 66. Zniszczenia dachów w czasie II wojny światowej – Śródmieście

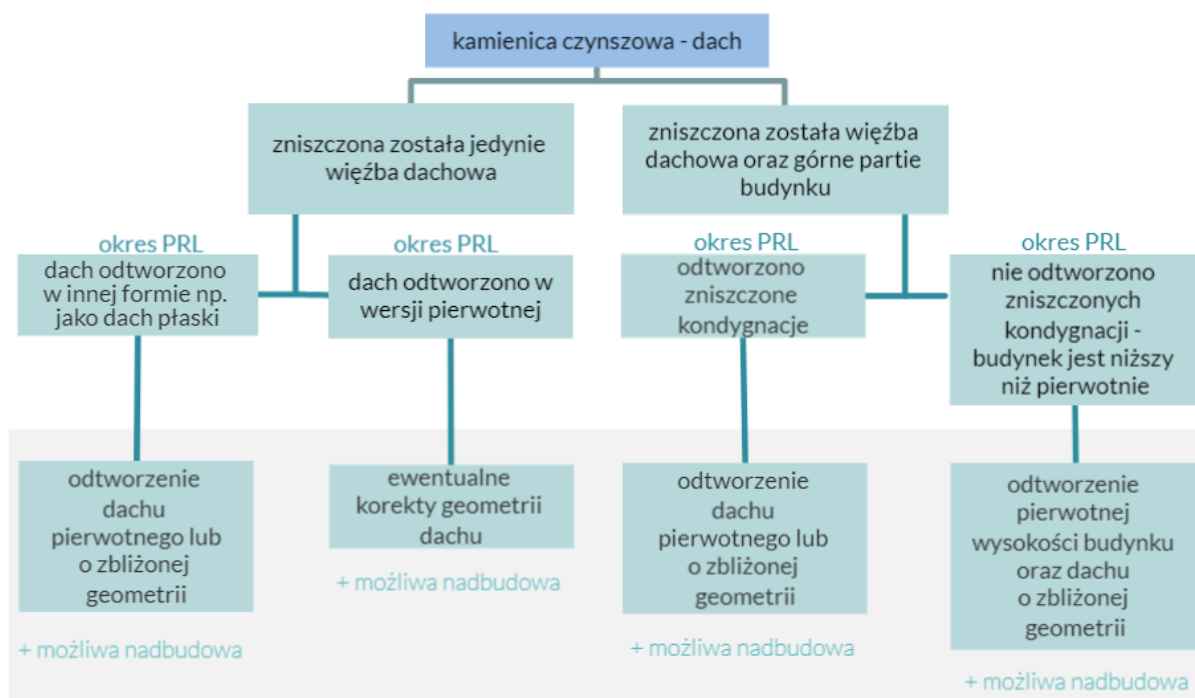
Źródło:

https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_historyczna&L=PL&X=7501736.969291627&Y=5789120.996083107&S=5&O=r_ortofoto_1945&T=60400c0faff000xA6

Zniszczeniom uległy również bardzo często górne kondygnacje budynków. Zależnie od zniszczeń danego budynku oraz później podjętych prac możliwe są odmienne przekształcenia górnych partii budynku. Możliwe rozwiązania przedstawiono na schemacie (rys. 67).

v. M. Król, *Poszukiwanie koncepcji przebudowy starych bloków zabudowy śródmiejskiej*, w: *Modelowe formy zagospodarowania przestrzennego Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego*, A. Niezabitowski (red.), Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1982, s. 43, 44.

⁴⁰⁷ M. Wołoszyn, *Eco...*, s. 4.
v. M. Wołoszyn, *Ujmowanie...*, s. 198.



Rysunek 67. Schemat przekształceń - dach kamienicy

Opracowanie: własne

Adaptacja poddaszy jest rozwiązaniem stosowanym zarówno przez gminy prowadzące szeroko zakrojone działania rewitalizacyjne, prywatnych inwestorów prowadzących przekształcenia całego obiektu, jak i przez wspólnoty mieszkaniowe przekształcające z całej przestrzeni budynku jedynie poddasza. Adaptacja poddaszy pozwala na uzyskanie nowej powierzchni mieszkaniowej w prestiżowych lokalizacjach, gdzie nie ma już wolnych działek budowlanych.

Możliwość adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe w przeważającej mierze jest uzależniona od dopuszczalnej ingerencji w strukturę i geometrię dachu oraz wymogu zachowania pierwotnie istniejących elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych. Najczęściej warunkami wprowadzenia nowej funkcji użytkowej do przestrzeni poddasza są: utrzymanie dotychczasowej wysokości gzymsu wieńczącego w stosunku do poziomu ulicy, utrzymanie istniejącego spadku widocznej połąci dachowej (możliwa jest zmiana kształtu dachu np. na układ niesymetryczny), ewentualna zmiana kąta nachylenia dachu zgodnie z wynikiem analizy widokowej⁴⁰⁸. Przykładami zmiany geometrii dachu zgodnie z wynikiem analizy widokowej są modernizacje kamienic przy ul. Łomżyńskiej 26 w Warszawie (rys. 68, 69), ul. Złotej 83 w Warszawie (rys. 70, 71), ul. Żydowskiej 15 w Poznaniu.

⁴⁰⁸ A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości...*, s. 39.



Rysunek 68. Kamienica prz u.; Łomżyńskiej 26 w Warszawie – geometria dachu przed modernizacją
 Źródło: <http://marchwinski.com.pl/home/arttykul/31/kamienica-przy-lomzynskiej-26-w-warszawie>.



**Rysunek 69. Kamienica prz u.; Łomżyńskiej 26 w Warszawie – geometria dachu po modernizacji
 (projekt przebudowy: Janusz Marchwiński).**

Opis: Ukształtowanie dachu, cofnięcie linii okien, wynikało z analizy widokowej ulicy.
 Źródło: <http://marchwinski.com.pl/home/arttykul/31/kamienica-przy-lomzynskiej-26-w-warszawie>.



Rysunek 70. Kamienica przy ul. Złotej 83 w Warszawie – geometria dachu przed modernizacją (projekt przebudowy: Janusz Marchwiński).

Źródło: <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,24445155,z-kamienicy-krongolda-odpadl-kawaltynku-policja-zamknela-ulice.html>

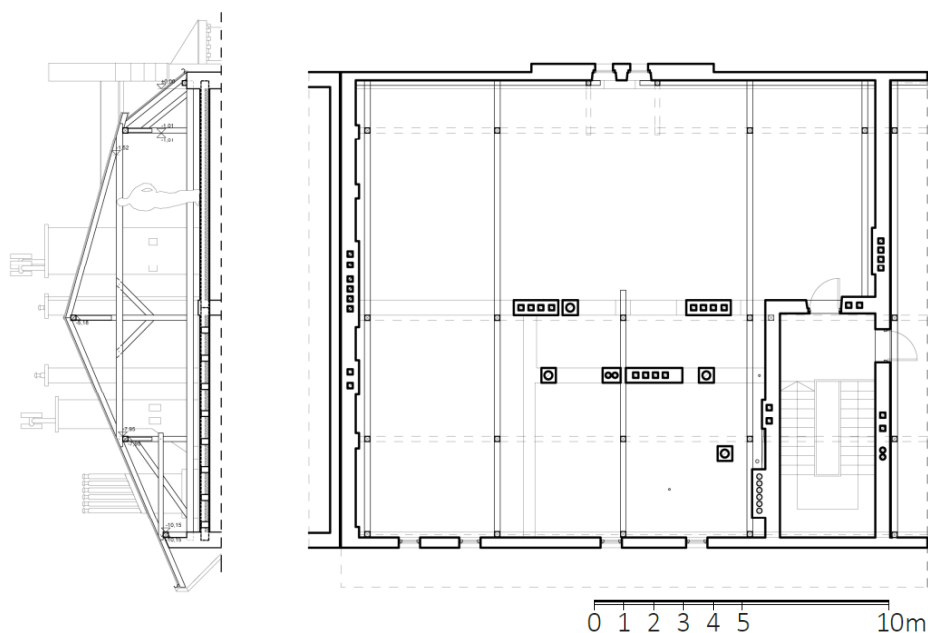


Rysunek 71. Kamienica przy ul. Złotej 83 w Warszawie – geometria dachu po modernizacji

Opis: Wprowadzenie okien dachowych oraz nowa geometria dachu, wynikały z potrzeby zachowania pierwotnej formy budynku i wyniku analizy widokowej.

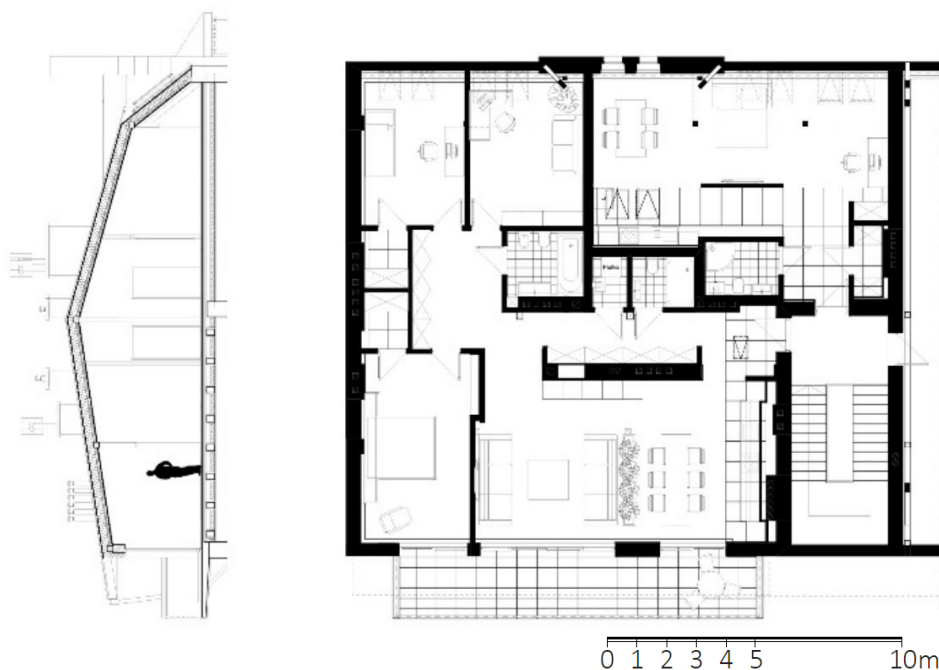
Źródło: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/zlota-83-modernizacja-zabytkowej-kamienicy-na-woli-aa-mHJh-YqJh-3FXR.html>

Ze względu na dostosowanie wysokości poddasza do nowej funkcji niezbędne będzie zwiększenie wysokości tej kondygnacji – zmiana geometrii dachu jest podstawowym działaniem (rys. 72, 73). Na zwiększenie wysokości kondygnacji pozwoli również odcinkowe obniżenie stropu kondygnacji znajdującej się poniżej od strony podwórza.



Rysunek 72. Rzut oraz przekrój zaadaptowanego poddasza kamienicy przy ul. Grodzisko 3 w Rzeszowie – stan przed adaptacją.

Źródło: J. Pełczyński, B. Tomkowicz, *Zagadnienia etapu wstępnego zmiany sposobu użytkowania strychów w strefie śródmiejskiej na cele mieszkalne na przykładzie wybranych kamienic w Rzeszowie*, „Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury” 2014, nr 3, s. 415.



Rysunek 73. Rzut oraz przekrój poddasza kamienicy przy ul. Grodzisko 3 w Rzeszowie – stan projektowany.

Opis: Wymieniono więźbę dachową oraz zmieniono nachylenie połaci dachu poprzez wstawienie lukarny pulpitowej, która była niezbędna dla zwiększenia wysokości kondygnacji.

Źródło: J. Pełczyński, B. Tomkowicz, *Zagadnienia etapu projektowania...*, s. 411.

Istniejące układy konstrukcyjny i instalacyjny, warunkują możliwości zaprojektowania nowego układu funkcjonalnego na poddaszu. Wprowadzenie nowego układu przestrzennego, dostosowanego do funkcji mieszkaniowej, wymaga uwzględnienia istniejącej konstrukcji dachu (przy zmianie konstrukcji dachu niezbędne będzie skoordynowanie jej z niższymi kondygnacjami)⁴⁰⁹.

Podstawowym zagadnieniem związanym z adaptacją poddaszy jest niezbędna rekompozycja elewacji wynikająca z potrzeby poszerzenia lub wprowadzenia nowych otworów okiennych⁴¹⁰. Wprowadzanie nowych okien (zazwyczaj są to okna dachowe, kolankowe lub lukarny) może zaburzyć harmonię elewacji, a także dominujący charakter gzymsu lub dachu. Rozstaw nowych przeszkleń zazwyczaj będzie powiązany z układem okien kamienicy. Modyfikacja lub dodanie nowych okien od strony frontowej mogą być ograniczone ze względu na potrzebę zachowania spójności elewacji – zazwyczaj możliwe jest wprowadzenie większych przeszkleń od strony podwórza.

4) Nadbudowa

Adaptacja poddasza często wiąże się również z nadbudową nowej kondygnacji. Nadbudowa ma bliźniacze uwarunkowania jak opisana adaptacja poddasza na cele mieszkaniowe. Ze względu na bardzo dużą ingerencję w pierwotną substancję, nadbudowa powinna być prowadzona szczególnie ostrożnie, a nadbudowa obiektów historycznych nie zawsze będzie możliwa⁴¹¹. Należy unikać nadbudowy, która zaburzałaby pierwotne proporcje budynku lub dominowała nad historyczną tkanką. Szczególnie charakterystycznym warszawskim przykładem zdominowania zabudowy historycznej współczesną nadbudową jest przekształcenie kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 30 (rys. 74).

⁴⁰⁹ *Ibidem*, s. 44.

v. S. Niewitecki, *Problemy...*, s. 79-80.

⁴¹⁰ P. Fiuk, *Miejska...*, s. 308.

v. P. Kilanowski, *Warszawa – udane przykłady konserwacji, adaptacji i modernizacji*, „Zawód: Architekt” 2020, nr 5-6, s. 56-63, http://www.zawod-architekt.pl/pokaz/warszawa_%E2%80%93%93udane_przyklady_konserwacji-_adaptacji_i_modernizacji,557.

v. K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 124

⁴¹¹ J. Pełczyński, B. Tomkowicz, *Zagadnienia etapu projektowania zmiany sposobu użytkowania strychów kamienic na wybranych przykładach w strefie śródmiejskiej Rzeszowa*, „Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury” 2016, nr 4, s. 408.



**Rysunek 74. Kamienica przy ul. Marszałkowskiej 30 w Warszawie:
stan historyczny oraz po przebudowie**

Źródło zdjęcia z 1910 r.: J. Kasprzycki, *Korzenie miasta*, s. 136.

Źródło zdjęcia z 2022 r.: <https://www.facebook.com/Warszawatraciurok/posts/999336780168146/>.

Zharmonizowanie istniejącej elewacji z nadbudowaną kubaturą możliwe jest poprzez wycofanie nowych kondygnacji, ich kontrastową estetykę lub kontynuację stylistyki elewacji kamienicy przy jej uproszczeniu i przetworzeniu (rys. 75, 76)⁴¹².



Rysunek 75. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Hożej 42.

Opis: Widoczna jest nadbudowa ostatniej kondygnacji oraz poddasza.

Lico ostatniej kondygnacji zostało cofnięte względem lica pięter położonych niżej.

Źródło: <https://www.bryla.pl/bryla/7,85301,24199375,hoza-42-nowa-skora-kamienicy-w-ktorej-mieszkal-stefan-jablkowski.html>

⁴¹² P. Kilanowski, *Warszawa...*, s. 56-63.



Rysunek 76. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Wilczej 19.

Opis: Kamienica została nadbudowana. Elewacja w pasie ostatniego piętra odróżnia się stylistycznie.

Źródło: <https://realco.pl/wilcza19.pl/galeria-kamienica-na-nowo?209>

5) *Przekształcenia przestrzeni podwórza*

Najczęstszym przekształceniem przestrzeni podwórza jest uporządkowanie go poprzez położenie nowej posadzki, wprowadzenie zieleni⁴¹³ (rys. 77, 78) lub placu zabaw. Zmiany przestrzenne podwórza są ograniczone ze względu na jego wymiary oraz pierwotne zagospodarowanie. Urządzenie placu zabaw przeważnie nie będzie możliwe w kamienicach z jednym podwórzem. Place zabaw zazwyczaj są wprowadzane w dużych inwestycjach rewitalizacyjnych, gdzie przekształceniom ulega cały kwartał.

Działaniem, które może poprawić jakość powietrza na podwórzu jest wyburzenie parteru jednej z części budynku i wytworzenie w ten sposób naturalnego przepływu powietrza z otoczenia⁴¹⁴.

⁴¹³ J. Bogdanowski, *Mieszkaniowa...*, s. 74.

⁴¹⁴ M. Wołoszyn, *Eco...*, s. 4.



Rysunek 77. Podwórze przy ul. Wilczej 22.

Opis: Podwórze zostało uporządkowane, wprowadzono dekoracyjną posadzkę podkreślającą kształt wnętrza, obiekty małej architektury oraz zieleni.

Źródło: <http://realco.pl/wilcza22/galeria/wilcza-22-kamienica-w-podworzu-1894-2015>



Rysunek 78. Zagospodarowanie podwórz kamienic przy ul. Wilczej.

Opis: Od lewej strony: Wilcza 21 – podwórze wykorzystywane jako parking przez komendę policji, Wilcza 19 – na podwórze wprowadzono zieleni ozdobną, Wilcza 17 – podwórze nie zostało uporządkowane przez wspólnotę.

Źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa#>

6) Zapewnienie miejsc postojowych

Zależnie od lokalizacji kamienicy, niezbędne może się okazać zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców. Preferowanym rozwiązaniem ze względu na małą ingerencję w ład przestrzenny zabudowy jest wprowadzenie garażu podziemnego. Jest to jednak rozwiązanie kapitałochłonne i nie zawsze możliwe. Alternatywą jest wprowadzenie garaży naziemnych (w takim przypadku problemem może być spełnienie normatywnych odległości od okien) lub wzniesienie garażu wielokondygnacyjnego jako osobnego budynku. Wprowadzenie garażu podziemnego wymaga wkomponowania w przestrzeń podwórza zadaszenia zjazdu do parkingu podziemnego lub bramy wjazdowej w elewację. Rozwiązaniami, które umożliwiają optymalizację wykorzystania przestrzeni garażu podziemnego są windy samochodowe oraz platformy parkingowe.

3.4.2. Adaptacja kamienic do nowych funkcji

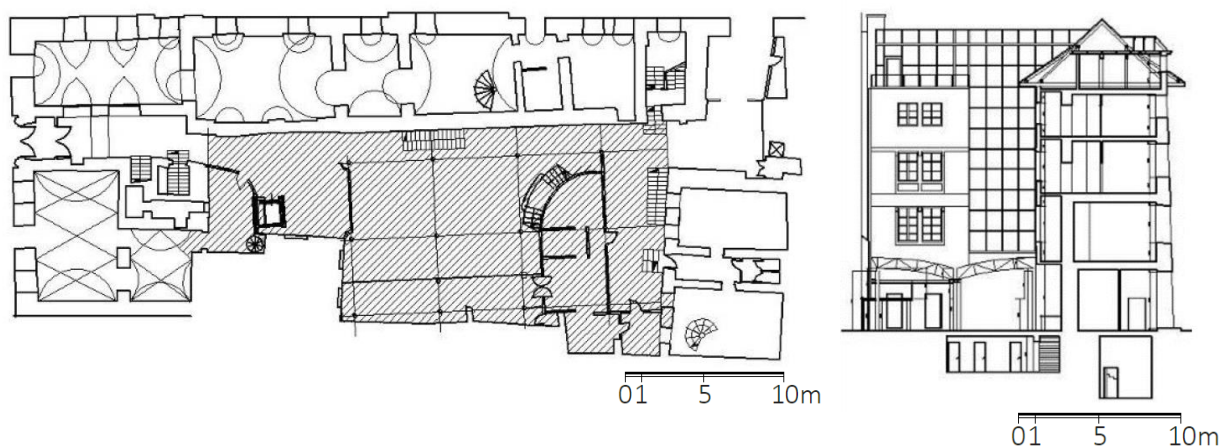
Funkcja hotelowa

Historyczny charakter zabudowy, w której umiejscowiony jest hotel, stanowi element przyciągający potencjalnych klientów. Powoduje to, że wprowadzenie do kamienicy czynszowej funkcji hotelowej jest przekształceniem preferowanym przez inwestorów.

Pokrewna funkcja, w stosunku do pierwotnej, pozwala na prawidłowe rozplanowanie nowego układu przestrzennego. Dla pełnego wykorzystania potencjału zabudowy może być niezbędne wprowadzenie przekształceń polegających na dodaniu nowych elementów do pierwotnej struktury budynku. Przy oficynach, ze względu na ich wąski trakt o szerokości ok. 6 m, niezbędne bywa wprowadzenie galerii, które stanowią komunikację poziomą umożliwiającą dojście do pokoi hotelowych zlokalizowanych na piętrach oficyn.

Przekrycie podwórza kamienicy dachem szklanym pozwala na uzyskanie dodatkowej powierzchni użytkowej⁴¹⁵. Zależnie od planowanej nowej funkcji podwórza, szklany dach może zostać wzniesiony na różnych wysokościach, np. bezpośrednio nad parterem budynku lub na wysokości najwyższej kondygnacji. Na uwagę zasługują przykłady krakowskich realizacji, Hotelu Pod Różą – ul. Floriańska 14 (rys. 79, 80) i Hotelu Copernicus – ul. Kanonicza 16 (rys. 81).

⁴¹⁵ Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy...*, s. 140-141.



Rysunek 79. Krakowski Hotel Pod Różą – rzut parteru i przekrój pionowy - stan projektowany.

Opis: Przykład wzniesienia nowego zadaszenia na wysokości stropu nad parterem.

Źródło: Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy...*, s. 141.



Rysunek 80. Krakowski Hotel Pod Różą – dziedziniec po przykryciu dachem szklanym.

Opis: Przekrycie dziedzińca szklanym dachem było pierwszym tego typu działaniem w Krakowie.

W ten sposób uzyskano nową powierzchnię użytkową bez zmiany zarysu wewnętrznego patio.

W nowopowstałej kubaturze zorganizowano sale restauracyjne,

Źródło: Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy...*, s. 141.



Rysunek 81. Krakowski hotel Copernicus – rzut parteru i przekrój pionowy – stan projektowany.

Opis: Przykład wzniesienia nowego zadania na wysokości stropu najwyższej kondygnacji. Nowopowstała kubatura pozwoliła na wprowadzenie otwartych na dziedziniec galerii prowadzących do pokoi zlokalizowanych w oficynach. Wprowadzenie szklanego dachu pozwoliło również na podkreślenie łuku klatki schodowej, która była charakterystycznym elementem zabudowy.

Źródło: Z. Janowski, M. Janowski, *Problemy...*, s. 143.

Przykładami adaptacji warszawskich kamienic czynszowych na funkcje hotelowe są: Hotel Indigo – ul. Smolna 40, Hotel H15 Boutique – ul. Poznańska 15, Nobu Hotel Warsaw – ul. Wilcza 73.

Funkcja biurowa

Ze względu na rosnącą popularność warszawskiego rynku biurowego, adaptacje kamienic na funkcje biurowe stały się częstsze w ostatnim dziesięcioleciu. Adaptacje te prowadzą do rozwoju rynku komercyjnego na danym obszarze⁴¹⁶. Powstałe w ten sposób biura są oryginalnymi przestrzeniami o indywidualnym charakterze i prestiżowym położeniu. Funkcja biurowa bardzo dobrze wpisuje się układy przestrzenne kamienic czynszowych⁴¹⁷. Ze względu na swoją powierzchnię te butikowe biurowce wynajmowane są głównie przez mikro, małe lub średnie przedsiębiorstwa⁴¹⁸. Często stosowanym rozwiązaniem, podobnie jak przy wprowadzaniu do kamienic funkcji hotelowej, jest przekrywanie podwórza dachem szklanym.

⁴¹⁶ M. Cysek-Pawlak, *Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi. Konstrukcja programu a uwarunkowania procesu*, „Gospodarka w Praktyce i Teorii” 2017, nr 4, s. 15.

⁴¹⁷ L. Czyżniewska, *Uwagi...*, s. 21.

⁴¹⁸ E. Marcinkowska, K. Gawron, M. Rejment, *Technical...*, s. 1044.
v. P. Fiuk, *Miejska...*, s. 308.
v. A. Łupienko, *Kamienice...*, s. 154-255.

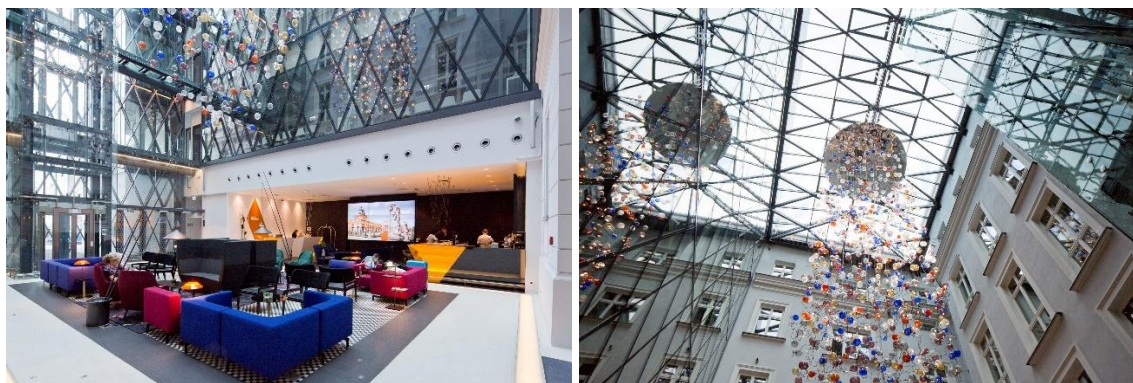
Tak powstała kubatura wykorzystywana jest jako atrakcyjne lobby (rys. 83). Głównym problemem funkcjonalnym kamienic adaptowanych na biurowce jest brak możliwości zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych. Przeważnie jedynymi miejscami postojowymi są ogólnodostępne parkingi zlokalizowane przy budynku.

Przykładami warszawskich realizacji są: Griffin House – Dom pod Gryfami, Polna Corner – ul. Polna 40, Le Palais Offices – ul. Próżna 7/9, kamienica Lipińskiego – al. Jerozolimskie 63, kamienica przy placu Małachowskiego 2, kamienica przy ul. Smolnej 40 (rys. 82, 83, 84), kamienica przy ul. Poznańskiej 37, kamienica przy ul. Nowy Świat 2.



Rysunek 82. Dobudowana oficyna przy ul. Smolnej 40, kamienicy zaadaptowanej na funkcję biurową i hotelową.

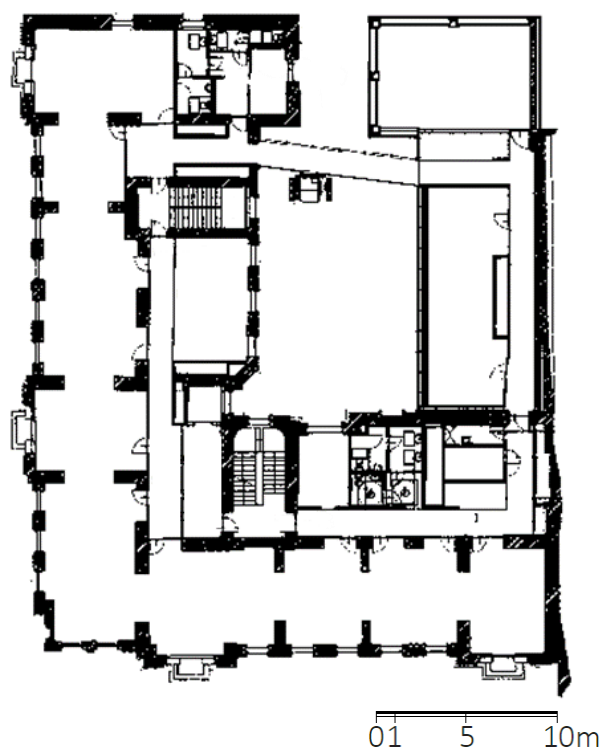
Źródło: https://architektura.info/architektura/polska_i_swiat/rewitalizacja_zabytkowych_budynkow_wspolpraca_architektow_z_konserwatorem_zabytkow.



Rysunek 83. Zdjęcia dziedzińca w kamienicy przy ul. Smolnej 40.

Opis: Wewnętrzne patio, które pełni funkcję lobby, zwieńczono szklanym dachem na wysokości ostatniej kondygnacji.

Źródło: <https://www.nagroda-architektoniczna.pl/nominations/przebudowa-i-rozbudowa-zabytkowej-kamienicy-przy-smolnej-40-na-hotel-i-biurow>.



Rysunek 84. Plan kondygnacji biurowej w kamienicy przy ul. Smolnej 40.
 Źródło: <https://walterherz.com>.

Funkcje społeczne

Lokowanie w kamienicach funkcji społecznych jest utrudnione, ponieważ struktura wewnętrzna zabudowy mieszkaniowej jest rozdrobniona⁴¹⁹. Procesy przekształceń są przygotowywane osobno dla konkretnego przypadku – „szyte na miarę” – zależne od warunków zastanych i zamierzeń co do późniejszego wykorzystania przestrzeni. Często niezbędne będzie zwiększenie powierzchni użytkowej kamienicy poprzez nadbudowę lub rozbudowę budynku historycznego. Przykładem dodania nowej kubatury do istniejącej kamienicy jest warszawskie *Muzeum Pragi* (rys. 85, 86, 87).

Przed przystąpieniem do próby adaptacji należy przeanalizować „graniczną pojemność” adaptowanej kamienicy. Wacław Ostrowski definiuje „graniczną pojemność” jako cechę obiektu, określającą jakie pomieszczenia o nowych funkcjach można w nim zaprojektować przy zachowaniu jego wartości kulturowej⁴²⁰. Nawiązując do słów L. H. Sullivana, twierdzącego, że forma wynika z funkcji, Wacław Ostrowski pisał: „*Jeżeli chcemy zachować kruche i wrażliwe*

⁴¹⁹ L. Czyżniewska, *Uwagi...*, s. 19-20.

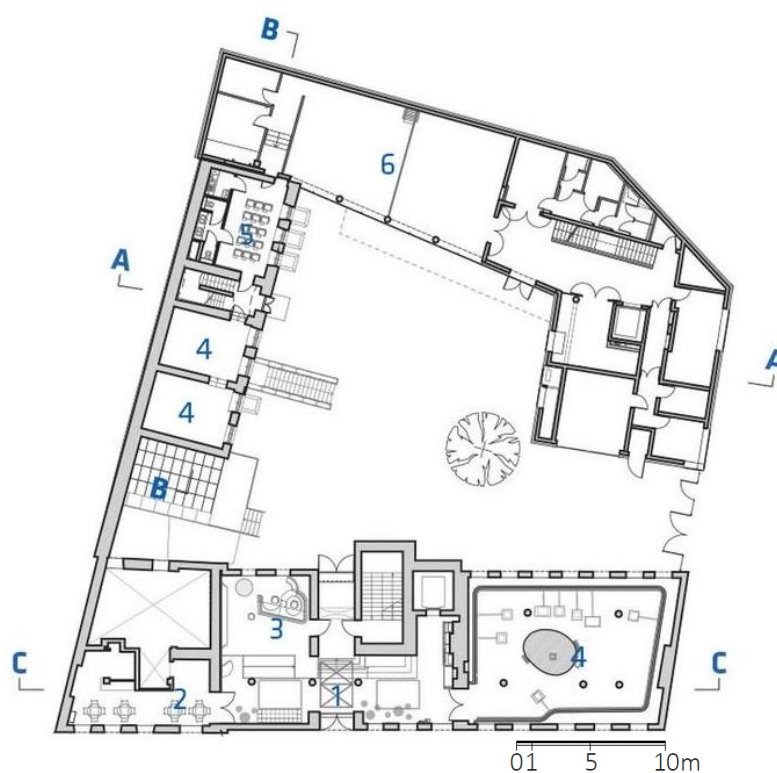
⁴²⁰ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 113.

v. J. Skiba, *Rewaloryzacja...*, s. 216-219.

v. M. Skrzyński, *Rewaloryzacja i rewitalizacja kamienic Muzeum Historycznego m.st. Warszawy*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2008, nr 23, s. 136.

naczynia, jakimi są obiekty zabytkowe, jeśli pragniemy, by służyły współczesnym i przyszłym potrzebom, zachowały należytą im pozycję w organizmie miasta i nie traciły swych walorów – musimy szczególną wagę przywiązywać do zadań, jakie obiektom tym wyznaczamy w planach urbanistycznych.”⁴²¹

Podobne kwestie, co przy próbie adaptacji kamienic do funkcji społecznych, napotykaną są podczas próby umiejscowienia w kamienicach czynszowych funkcji, dla których typowe są obiekty o dużej kubaturze – takich jak domy towarowe. Adaptacja kamienic czynszowych do funkcji wymagających przestronnych, wysokich sal prowadzi do braku optymalnych rozwiązań architektonicznych lub dużej ingerencji w istniejącą tkankę prowadzących do parawanowej modernizacji opisaną w następnej części.



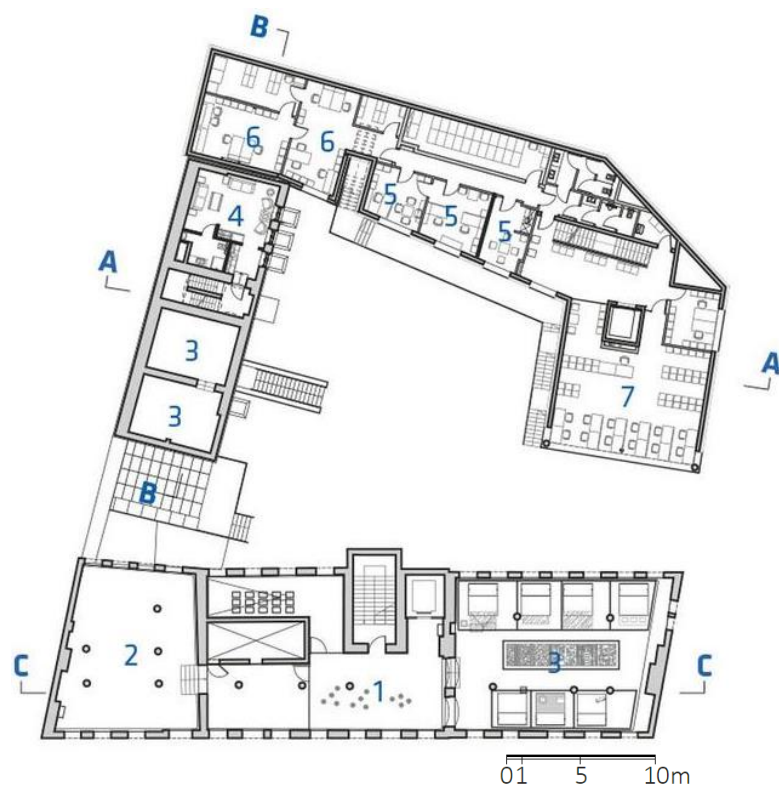
Rysunek 85. Rzut parteru Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52.

Opis: 1 – hol wejściowy, 2 – kawiarnia, 3 – kasy biletowe/sklep,

4 – sala wystawowa, 5 – sala projekcyjna, 6 – sala wystawowo-konferencyjna.

Źródło: https://architektura.muratorplus.pl/realizacje/muzeum-warszawskiej-pragi-tekst_5536.html.

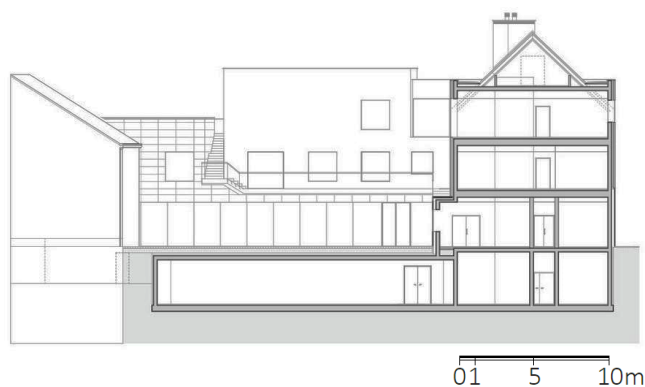
⁴²¹ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 110.



Rysunek 86. Rzut pierwszego piętra Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52 (projekt: Pas Projekt Archi Studio).

Opis: 1 – lobby, 2 – sala wystaw czasowych, 3 – sala wystawowa, 4 – pokój gościnny, 5 – pomieszczenie biurowe, 6 – pracownia, 7 – czytelnia.

Źródło: https://architektura.muratorplus.pl/realizacje/muzeum-warszawskiej-pragi-tekst_5536.html



Rysunek 87. Przekrój A-A z fragmentem elewacji nowowzniesionego skrzydła Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52 (projekt: Pas Projekt Archi Studio).

Opis: Nowy obiekt o prostej elewacji nawiązuje gabarytowo do sąsiadującej zabudowy.

Źródło: https://architektura.muratorplus.pl/realizacje/muzeum-warszawskiej-pragi-tekst_5536.html

Parawanowa modernizacja kamienic jako skrajne dostosowanie do nowych funkcji

Przebudowa polegająca na pozostawieniu jedynie fasady oraz zburzeniu wszystkich pozostałych elementów budzi liczne kontrowersje. Elewacja jest oddzielana od struktury budynku, zabezpieczana na czas wznoszenia nowego układu a następnie łączona z nim

kotwami. Przekształcenia takie prowadzą do trwałej utraty wartości historycznej wnętrza obiektu. Pozostawienie fasady pozwala jedynie na zachowanie dotychczasowego charakteru ulicy. Parawanowa modernizacja kamienic była negatywnie oceniana przez architektów już prawie pół wieku temu. Zostało to podkreślone przez Stanisława Lautora w 1977 r. podczas konferencji w Zamościu „Metodologia Rewaloryzacji i Modernizacji Zasobów Starej Zabudowy Mieszkaniowej”, gdzie autor wskazał: „[...] *nagminne rozbieranie do fundamentów wszystkiego poza ścianą frontową nie ma nic wspólnego z racjonalnie prowadzonym procesem modernizacji i jest – obok likwidacji cech autentyzmu – najzwyczajszym marnotrawstwem; [...]*”⁴²². Rozwiązanie to jest najczęściej stosowane przy radykalnej zmianie funkcji budynku. Historyczna substancja jest zastępowana, ponieważ nie pozwala na przeniesienie nowych obciążeń, a układ przestrzenny zabudowy mieszkaniowej uniemożliwia prawidłowe rozwiązanie nowej funkcji⁴²³.

Przebudowa taka może być niekiedy jedynym możliwym rozwiązaniem pozwalającym na zachowanie charakteru ulicy, przy której obiekt jest zlokalizowany. Dotyczy to przypadków praktycznie doszczętnego zniszczenia wnętrza budynku, który uległ destrukcji wskutek zdarzeń losowych (np. podczas pożaru).

3.4.3. Przekształcenia substancji budowlanej

Możliwości wprowadzenia przekształceń w strukturze wewnętrznej kamienicy są bezpośrednio uwarunkowane poprzez jej układ przestrzenny oraz stopień zachowania substancji budowlanej. Wytyczne prawa budowlanego stanowią często przeszkodę podczas planowania procesu modernizacji. Istniejące obecnie przepisy prawne nie uwzględniają parametrów historycznie stosowanych materiałów, koncentrując się na parametrach jakościowych. Powoduje to, że często niemożliwe jest zachowanie pierwotnych elementów budynku⁴²⁴. W celu dostosowania zabudowy historycznej do współczesnego standardu użytkowego niezbędne będzie przeprowadzenie prac ingerujących w substancję budowlaną.

⁴²² S. Latour, *Metodyka prac dotyczących rewaloryzacji zabytkowych miast i ich zasobów mieszkaniowych prowadzonych w Zakładzie Architektury i Konserwacji Zabytków na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej*, w: *Metodologia Rewaloryzacji i Modernizacji Zasobów Starej Zabudowy Mieszkaniowej: Materiały z Konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982, s. 95-96.

⁴²³ G. Müller-Menckens, *Neues Leben für alte Bauten: über den Continuo in der Architektur*, Stuttgart: Alexander Koch 1977, s. 50-51.

⁴²⁴ E. Ryńska, *Środowiskowe...*, s. 96.

Opisane w poprzednich podrozdziałach przekształcenia mogą wymagać ingerencji w zastane układy: konstrukcyjny, instalacyjny oraz wymagać wprowadzenia nowych elementów.

Główne elementy konstrukcyjne

Masywne ściany konstrukcyjne kamienic czynszowych (rys. 88, 89) były przeważnie wykonane jako murowane ściany ceglane na zaprawie wapiennej (ewentualnie z elementami drewnianymi)⁴²⁵. Prawdopodobnie podczas każdej prowadzonej odnowy będzie niezbędne wyburzenie fragmentów istniejących ścian w celu wybicia nowych otworów drzwiowych lub okiennych, przeprowadzenia kanałów instalacyjnych albo stworzenia większej kubatury. Usunięcie fragmentów konstrukcji pionowej budynku oraz zły stan zachowania jej części wiązać się będzie z potrzebą wzmocnienia istniejących elementów konstrukcyjnych oraz wprowadzeniem nowych (np. podciągów i słupów lub wmurowaniem nowych nadproży).

Stropy w kamienicach czynszowych były zazwyczaj wykonywane jako stropy ceramiczne na belkach stalowych lub w konstrukcji drewnianej⁴²⁶. Stropy drewniane wykorzystywane w XIX wieku były stopniowo wypierane przez stropy ceramiczne, które stały się popularne przed I wojną światową. Kamienice ze stropami ceramicznymi zachowały się w lepszym stanie niż kamienice ze stropami drewnianymi, ze względu na ich niepalność. Działania wojenne dążące do zniszczenia miasta polegały m. in. na celowych podpaleniach budynków. Zgodnie z obliczeniami wykonanymi przez Krzysztofa Bizio⁴²⁷ kamieniczne stropy wykonane zarówno jako ceramiczne z belkami stalowymi, jak i w konstrukcji drewnianej, zazwyczaj nie pozwalają na przeniesienie obciążeń zakładanych przez normę, przy wprowadzeniu nowej funkcji. Ze względu na fakt, że zmniejszenie nośności stopów postępuje wraz z wiekiem konstrukcji oraz że zazwyczaj nie były one odpowiednio konserwowane, wymiana lub wzmocnienie stropów jest również niezbędne przy zachowaniu funkcji mieszkaniowej. Powoduje to, że wzmocnienie lub całkowita wymiana stropów są jednymi z najczęstszych prac^{428, 429}. Alternatywnym działaniem pozwalającym niekiedy na zachowanie pierwotnej substancji budowlanej jest odciążenie stropów – usunięcie polepy i zamienienie jej

⁴²⁵ P. Kilanowski, *Utraczone...*, s. 68.

⁴²⁶ A. Kluczewicz, *Dom dochodowy na rogu ul. Nowogrodzkiej i Wielkiej w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1908, nr 29, s. 366-367.

⁴²⁷ K. Bizio, *Rewaloryzacja...*, s. 112.

v. J. Pelczyński, B. Tomkowicz, *Zagadnienia etapu projektowania...*, s. 414.

⁴²⁸ B. Nowogońska, *Diagnosis...*, s. 95, 98, 99.

v. M. Szafrowski, J. Kabrońska, *Zastosowanie...*, s. 114-115.

⁴²⁹ Przykładem obiektu, w którym zostały zachowane oryginalne stropy ceramiczne na belkach stalowych jest budynek szkolny przy ul. Świętej Barbary 4 w Warszawie. Wymianie uległa jedynie część ceramiki. Szkoła została przekształcona w 2018 r. w obiekt mieszkalny.

na nowoczesne lekkie materiały np. wełnę mineralną, keramzyt granulowany, kruszywo styropianowe. Odciążenie stropu przeważnie nie będzie mogło być zastosowane w przypadku stropu oddzielającego kondygnację podziemną od parteru oraz stropu ostatniej kondygnacji. Wynika to z częstego planowego wykorzystywania parteru na funkcję usługową, a więc niezbędne jest przyjęcie obciążeń użytkowych lokali usługowych. W związku ze zmianą funkcji lokalu usytuowanego na parterze niezbędna będzie również wymiana lub wprowadzenie zmian w substancji stropu oddzielającego parter i pierwsze piętro. Wynika to z wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej. Wzmocnienie stropu ostatniej kondygnacji będzie niezbędne, w szczególności, jeżeli poddasze pierwotnie było nieużytkowe⁴³⁰.

Zazwyczaj niezbędne jest również wzmocnienie lub wymiana istniejącej więźby dachowej ze względu na postępującą w czasie degradację substancji budowlanej oraz potrzebę przeniesienia ciężaru nowych warstw dachowych niezbędnych przy adaptacji poddasza na funkcje mieszkaniowe. Interesującym rozwiązaniem jest wprowadzenie ramy stalowej pozwalającej na eliminację słupów drewnianych. Rozwiązanie to umożliwia bardziej swobodne kształtowanie układu pomieszczeń poddasza⁴³¹.

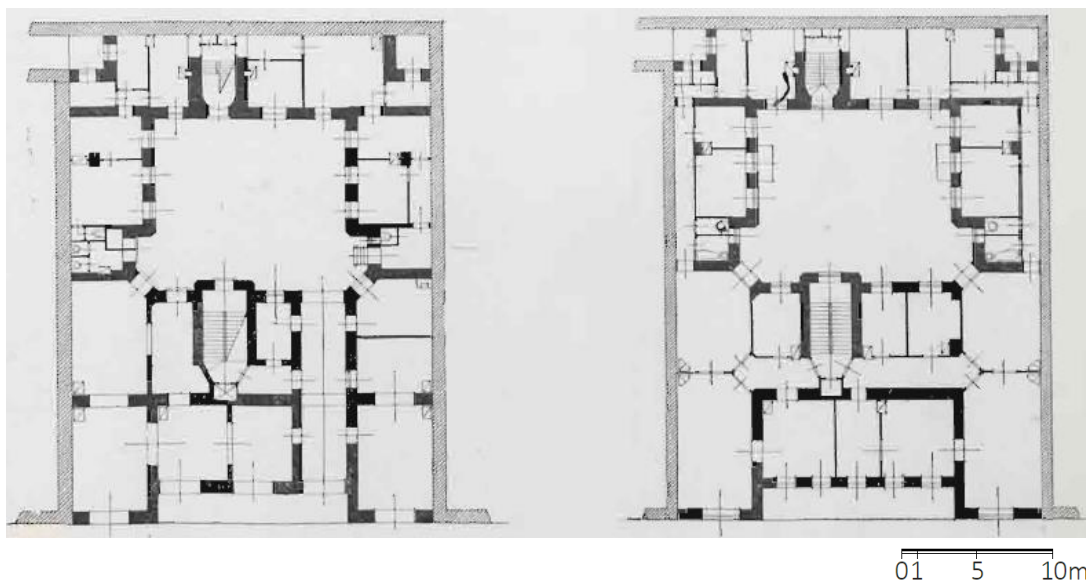
Niezbędne może okazać się również ingerowanie w fundamenty. W kamienicach czynszowych posadzka w piwnicach zazwyczaj nie była wykańczana i miała formę klepiska. W przypadku, gdy piwnica będzie adaptowana na lokal usługowy niezbędne będzie wykonanie posadzki. Zależnie od wysokości kondygnacji podziemnej, konieczne może okazać się jej podwyższenie dokonywane poprzez obniżenie poziomu fundamentów. Ingerencja w fundamenty może być również niezbędna w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu, wzrostu obciążeń wywołanych zmianą konstrukcji stropu lub klatki schodowej – skutkować to będzie podbiciem fundamentów⁴³². Często piwnice mogą wymagać ich uprzedniego osuszenia, naprawy i wymiany izolacji przeciwwilgociowych.

⁴³⁰ A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości...*, s. 43.

⁴³¹ J. Pełczyński, B. Tomkowicz, *Zagadnienia etapu projektowania...*, s. 415.

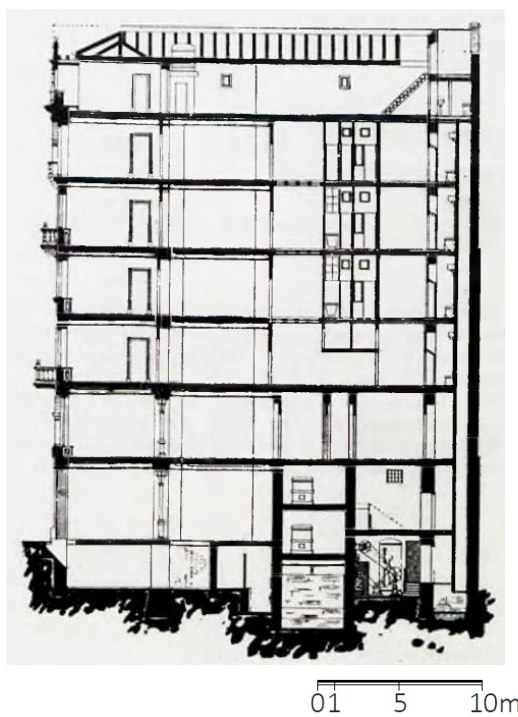
⁴³² M. Zielińska, J. Misiewicz, *Problematyka...*, s. 102.

v. J. Przewłócki, M. Zielińska, *Tradycyjne metody wzmocniania fundamentów obiektów zabytkowych*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej 2016, s. 9-15.



Rysunek 88. Rzut parteru oraz piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej przy ul. Przeskok 4 (arch. L. Panczakiewicz) z wyraźnie widocznymi elementami konstrukcji pionowej.

Źródło: Przegląd Techniczny 1905 tablice, tabl. XXIV



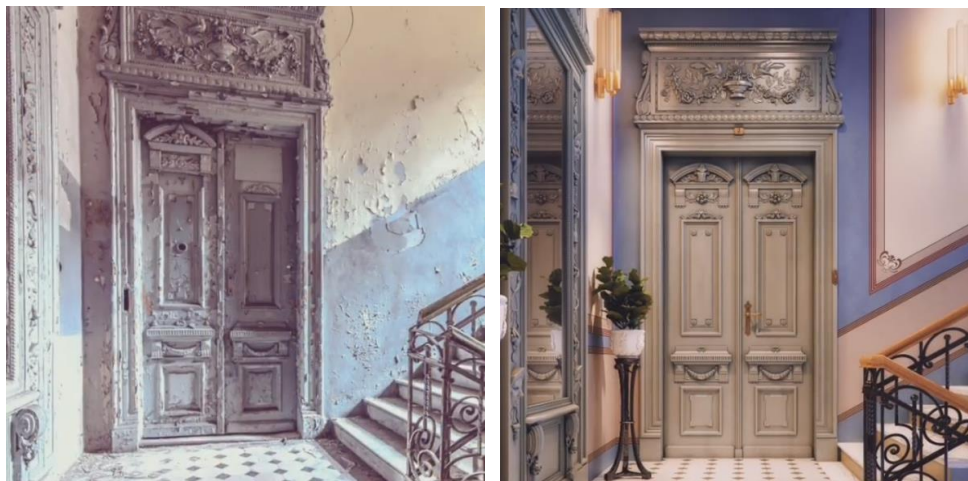
Rysunek 89. Przekrój kamienicy czynszowej przy ul. Krakowie Przedmieście nr 19 (arch. S. Szyller).

Opis: Na przekroju widoczne są elementy konstrukcji pionowej i poziomej. Typowe było wznoszenie ścian, które stawały się coraz cieńsze wraz ze wzrostem wysokości.

Źródło: Przegląd Techniczny 1909, nr 5, s. 64

Komunikacja pionowa

Ze względu na odmienną funkcję klatek schodowych głównych i kuchennych oraz różnice w ich wystroju, są one poddawane odmiennym przekształceniom. Klatki schodowe główne pełniły funkcje reprezentacyjne, charakteryzowały się bogatym detalem architektonicznym takim jak sztukaterie, kute balustrady oraz zdobione portale drzwiowe. Jeżeli pozwalają na to możliwości techniczne, to dąży się do jak najpełniejszego zachowania pierwotnej substancji budowlanej.



Rysunek 90. Wystrój głównej klatki schodowej w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie.

Źródło: foksal1315.com/dziedzictwo.

Klatki schodowe kuchenne odznaczały się skromnym wystrojem, a konstrukcja schodów przeważnie była drewniana – powoduje to, że w przeważającej liczbie przypadków będzie ona podlegała pełnej wymianie.



Rysunek 91. Klatki schodowe główna oraz kuchenna z kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie.

Źródło: <https://fenixgroup.pl/noakowskiego-16>.

Zależnie od stopnia zachowania oraz samego układu schodów należy rozważyć wymianę biegów lub całej ich konstrukcji⁴³³. Klatki schodowe znajdujące się w kamienicach czynszowych nie spełniają wymagań określonych w przepisach prawnych dotyczących dróg ewakuacyjnych. Parametrami najczęściej niespełniającymi obecnych norm są zbyt małe szerokości biegów i spoczników oraz zbyt niskie balustrady⁴³⁴. Zależnie od tego, jak duże jest odstępstwo od obowiązujących przepisów inne będą drogi postępowania. Optymalne rozwiązanie wskażą ekspertyzy techniczne, które dodatkowo określą, czy niezbędne są dodatkowe zmiany. Czasem nieuniknione będzie wprowadzenie nowej klatki schodowej. W niektórych przypadkach będzie możliwe pozostawienie istniejących klatek schodowych po dostosowaniu ich lub wprowadzeniu kompensat w zakresie bezpieczeństwa pożarowego budynku⁴³⁵.

W kamienicach praktycznie zawsze wprowadza się nowoczesne dźwigi osobowe, ze względu na prestiż tej zabudowy oraz liczbę i wysokość kondygnacji. Brak wind jest jedną z największych uciążliwości dla mieszkańców kamienic czynszowych.⁴³⁶ Wprowadzenie ich jest niezbędne dla zapewnienia dostępu do pięter osobom niepełnosprawnym⁴³⁷. Lokalizacja nowych dźwigów osobowych uzależniona jest od układu wewnętrznego kamienicy. Część kamienic czynszowych wyposażona była pierwotnie w dźwigi osobowe znajdujące się wewnątrz obiektu (rys. 92, 93).

Tylko nieliczne układy pozwalają na wprowadzenie nowego, wewnętrznego szybu windowego bez większej ingerencji w pierwotną strukturę obiektu np. wprowadzenie windy w przestrzeni duszy schodów⁴³⁸. Alternatywnym rozwiązaniem jest zaprojektowanie zewnętrznego dźwigu osobowego od strony podwórza (rys. 94, 95). Rozwiązanie to w większości przypadków nie eliminuje całkowicie problemu dostępności mieszkań. W tym układzie kabina przeważnie zatrzymuje się przy spoczniku schodów, co powoduje, że niezbędne jest pokonanie jednego biegu schodów w celu dostania się do mieszkań.

⁴³³ S. Latour, *Metodyka...*, s. 92.

⁴³⁴ A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości...*, s. 44.

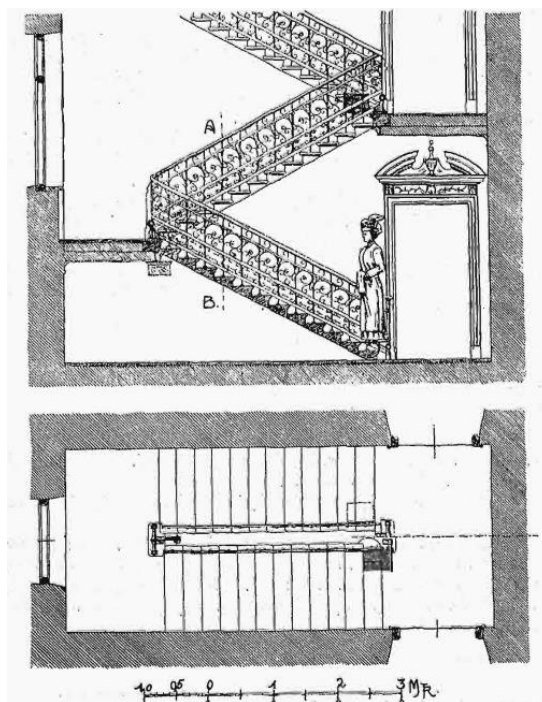
⁴³⁵ M. Zielińska, J. Misiewicz, *Problematyka...*, s. 105-106.

v. A. Bojarowicz, A. Żaboklicki, *Możliwości...*, s. 44.

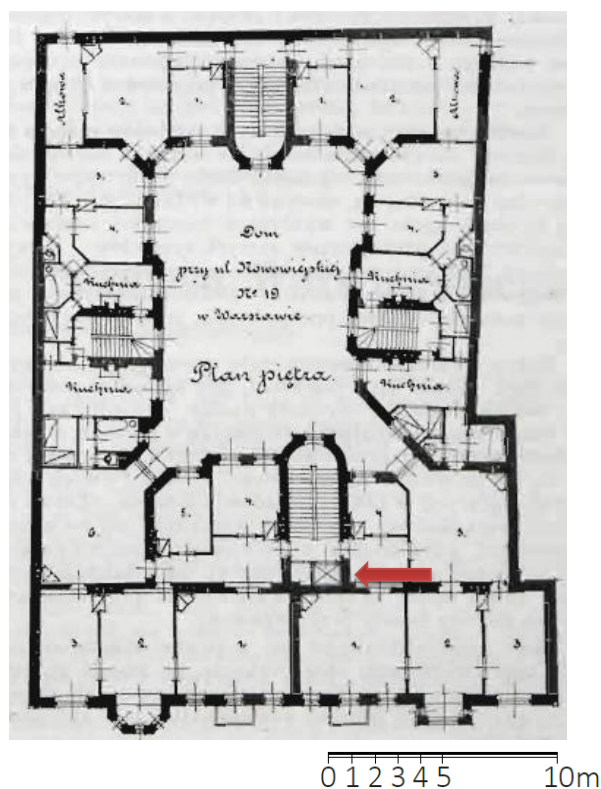
⁴³⁶ A. Gruszecki, A. Chylak, K. Guranowska-Gruszecka, *Koncepcja metodyczna opracowania studialno-projektowego rewaloryzacji zespołu zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Nowogrodzkiej w Warszawie*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich, s. 142-143.

⁴³⁷ W. Terlikowski, *Rola...*, s. 528.

⁴³⁸ *O kamienicach. Jak mądrze zaplanować remont*, Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja 2019, s. 37.



Rysunek 92. Rzut oraz przekrój typowej klatki schodowej z zamontowaną windą schodową.
 Źródło: Przegląd Techniczny 1910, nr. 30, s. 377.



Rysunek 93. Plan piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej przy ul. Nowowiejskiej 19 (arch. S. Szyller).

Opis: Na rzucie widoczna jest „podnośnica osobowa” – dźwig osobowy wskazano czerwoną strzałką.
 Źródło: Przegląd Techniczny 1907 nr 13, s. 11.



Rysunek 94. Przeszklona winda w kamienicy przy ul. Mokotowskiej 40 w Warszawie.
 Źródło: <https://ipeco.pl/rewitalizacja/>



Rysunek 95. Przeszklona winda w kamienicy przy ul. Wilczej 22 w Warszawie.
 Źródło: <http://realco.pl/wilcza22/galeria/wilcza-22-kamienica-w-podworzu-1894-2015>

Prace poprawiające efektywność energetyczną budynku

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2018 r. poz. 1984) z art. 3. 1, ppkt 4.1 obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku nie dotyczy właścicieli i posiadaczy budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zauważyć należy, że wspomniany przepis odnosi się do świadectwa charakterystyki energetycznej, a nie do samych obliczeń charakterystyki energetycznej.

Pracami, które budzą kontrowersje, ale nieracjonalnym byłoby ich zaniechanie, są termomodernizacje ścian⁴³⁹. Zależnie od położenia ściany w budynku, pierwotnego istnienia oraz stopnia zachowania detali architektonicznych na elewacjach oraz we wnętrzach budynku odmienne mogą być możliwości ocieplania ścian (rys. 96).



Rysunek 96. Warianty ocieplenia ścian zewnętrznych

Źródło: opracowanie własne

Ocieplenia przeważnie są prowadzone od strony wewnętrznej, aby nie zniekształcić proporcji elewacji (np. głębokości glików okiennych) i uniknąć demontowania istniejącego

⁴³⁹ *Standardy termomodernizacji obiektów zabytkowych. Wytyczne Generalnego Konserwatora Zabytków dotyczące ochrony wartości dziedzictwa kulturowego w procesie poprawy charakterystyki energetycznej budowli zabytkowych*, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, <https://samorząd.nid.pl/wp-content/uploads/2021/08/Standardy-termomodernizacji-obiekto%CC%81w-zabytkowych.pdf>, s. 3.

detalu elewacyjnego⁴⁴⁰. Pomocniczo można stosować tynki i farby ciepłochronne. Alternatywnym rozwiązaniem jest ocieplenie ścian od zewnątrz i odtworzenie na nowej powierzchni pierwotnego detalu. Jest to wiodące rozwiązanie dla obiektów, w których detal architektoniczny uległ bardzo znacznej degradacji z przyczyn naturalnych lub został usunięty lub zdewastowany działaniami ludzkimi oraz w budynkach, w których zachował się cenny detal architektoniczny we wnętrzach. Ocieplenie ścian od strony zewnętrznej jest również często stosowane w przypadku elewacji od strony podwórza – przeważnie charakteryzowały się one bardzo skromnym detalem architektonicznym.

Niezbędne jest również wprowadzenie dodatkowej izolacji termicznej dachu, jest to działanie pozwalające na znaczące poprawienie efektywności energetycznej budynku⁴⁴¹. W trakcie prowadzenia modernizacji należy również rozważyć możliwość zastosowania rozwiązań proekologicznych. Jednym z przykładów jest wprowadzenie dachów zielonych (rys. 97) przy modernizacji kamienic o płaskich dachach. Innym rozwiązaniem jest wprowadzanie źródeł czystej energii takich jak panele fotowoltaiczne⁴⁴² (rys. 98).



Rysunek 97. Przykład wprowadzenia zieleni na dach – kamienica w dzielnicy Kreuzberg w Berlinie.

Źródło: *O kamienicach. Jak mądrze zaplanować remont*, Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja 2019, s. 60, fotografia: L. Maury.

⁴⁴⁰ K. Skalski, *Rewitalizacja...*, s. 71-72.

⁴⁴¹ M. Medineckienė, F. Björk, *Owner preferences regarding renovation measures – the demonstration of using multi-criteria decision making*, "Journal of Civil Engineering and Management" 2011, nr 2, s. 284-295.

⁴⁴² Ryńska E., *Zintegrowany...*, s. 26.



Rysunek 98. Panele fotowoltaiczne na dachu kamienicy przy Hożej 42.

Opis: Kamienica została nadbudowana o dodatkowe piętro i poddasze. Widoczne na dachu panele fotowoltaiczne wytwarzają energię, która jest wykorzystywana do zasilania części wspólnych.

Źródło: www.bryla.pl

Podczas prowadzenia prac istotnym elementem jest również nadanie elewacji jej pierwotnej kolorystyki, nawet jeżeli były to kolory nasycone⁴⁴³. Odtworzenie historycznego koloru powinno być poprzedzone badaniami stratygraficznymi w celu ustalenia składu chemicznego oryginalnego podłoża malarskiego. Pozwoli to na uzyskanie efektów zbliżonych do pierwotnie istniejących⁴⁴⁴. Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi na zlecenie miasta Olsztyna największy wpływ na jakość życia w mieście miały prace polegające m. in. na poprawie estetyki zabudowy mieszkaniowej⁴⁴⁵.

Dodatkowymi rozwiązaniami pozwalającymi na poprawę efektywności energetycznej budynków jest modernizacja systemów wentylacyjnych oraz wprowadzenie urządzeń do odzysku ciepła z powietrza⁴⁴⁶.

Detal architektoniczny

Przy prowadzonych przekształceniach ważne jest zachowanie wartości historycznej budynku poprzez odnowę wartościowego plastycznie detalu architektonicznego: dekoracji sztukatorskiej, kowalstwa użytkowego, witraży, malowideł ściennych, ślusarki balkonów,

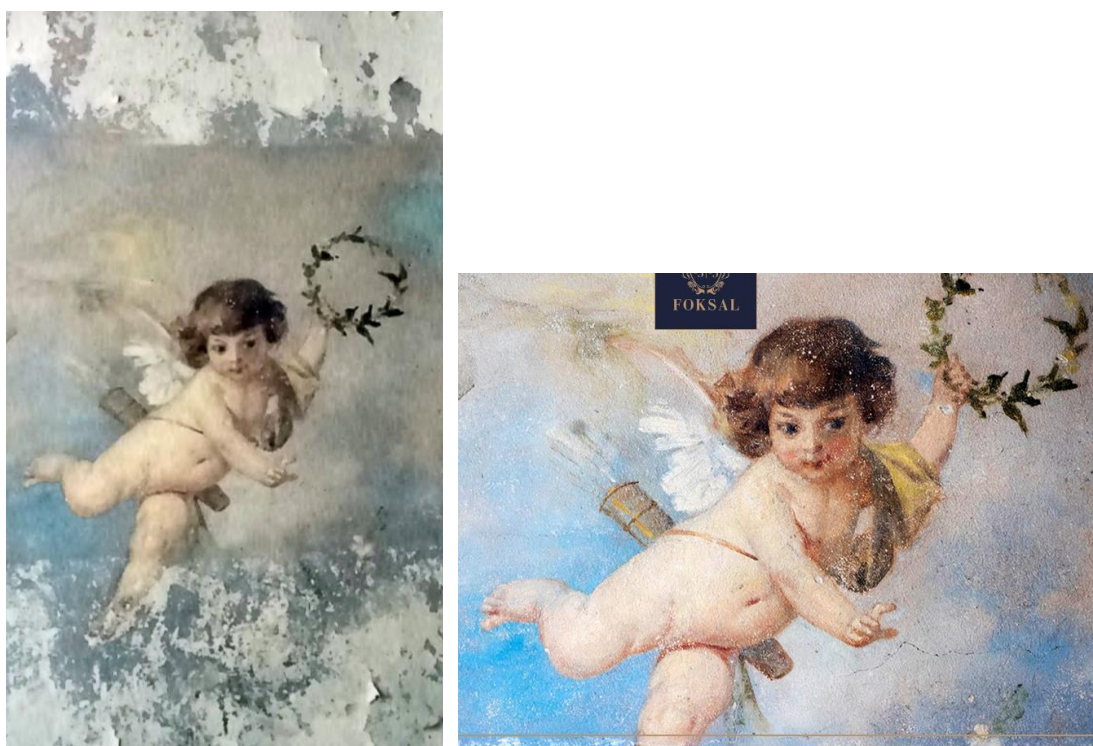
⁴⁴³ A. Rek-Lipczyńska, *Transformacja kolorem, czyli jak kolorystyka elewacji zespołów śródmiejskich kształtuje nową tożsamość miejsca na przykładach zabudowy śródmiejskiej Szczecina*, „Nowoczesność w architekturze” 2012, s. 91-93.

⁴⁴⁴ M. Wojtysiak, *Kolorystyka elewacji obiektów zabytkowych*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2003, nr 13, s. 71.

⁴⁴⁵ M. Zdyb, *Proces...*, s. 78.

⁴⁴⁶ *Standardy termomodernizacji...*, s. 32.

wykończenia klatek schodowych oraz innych elementów zdobniczych. Niezbędne będzie zastosowanie materiałów budowlanych wykończeniowych o odpowiednim standardzie dla uzyskania autentycznego wyglądu: elewacji, cokołów, parapetów, opasek okiennych itd.⁴⁴⁷ Dążenie do zachowania lub odtworzenia pierwotnie istniejącego detalu architektonicznego jest uzasadnione nie tylko ze względów konserwatorskich i architektonicznych, ale również ekonomicznych. Zgodnie z wynikami autorskich badań przedstawionymi w rozdziale 5. *Ekspertyza dotycząca efektywności ekonomicznej modernizacji kamienicy czynszowej* wystrój architektoniczny budynku jest jednym z kluczowych aspektów wpływających na wartości lokali mieszkaniowych w nim położonych. Firmy deweloperskie wykorzystują fakt odkrywania i restaurowania zdobień i wymalowań wewnątrz podczas akcji marketingowych, czego może być przykładem nagłośnienie przez firmę Ghelamco zachowania się malowideł przedstawiających putta na jednej z klatek schodowych kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie (rys. 99). Zachowane wymalowania wewnątrz przykuwają uwagę potencjalnych nabywców, a jednocześnie są elementami łatwymi do podrobienia.



Rysunek 99. Restauracja wymalowań w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie
Źródło: foksall315.com/dziedzictwo

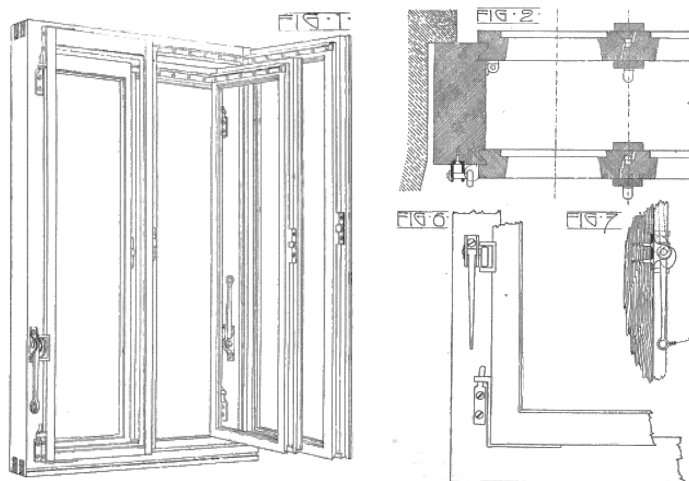
Stolarka z końca XIX. wieku oraz początku XX. wyróżnia się swoimi proporcjami oraz niekiedy dekoracyjnym charakterem (rys. 100, 101). Była dopasowana do stylu fasady

⁴⁴⁷ L. Wojtas, *Próba...*, s.118-121.

(rys. 102). Ze względu na duże zużycie techniczne stolarki okiennej i drzwiowej oraz współczesne trendy dążenia do podnoszenia efektywności energetycznej budynków, niezbędna może okazać się wymiana pierwotnych drzwi i okien, niemniej należy dążyć do ich konserwacji⁴⁴⁸. Nowa stolarka powinna jak najwierniej odwzorowywać pierwotnie istniejącą. Jeżeli oryginalna brama prowadząca na podwórze lub elementy stolarki się nie zachowały, architekt może musieć zmierzyć się z ich autorskim zaprojektowaniem.



Rysunek 100. Dekoracyjna stolarka w sieni kamienicy przy zbiegu ul. Wielkiej i Polnej w Warszawie (arch. J. Fojalkowski).
Źródło: Przegląd Techniczny 1907 nr 13, s. 168.



Rysunek 101. Stolarka okienna o prostej formie – okna projektu I. Wróblewskiego z 1903 r.
Źródło: przegląd Techniczny 1904, nr 7, s. 90.

⁴⁴⁸ M. Staniūnas, M. Medineckienė, E. Zavadskas, D. Kalibatas, *To modernize or not: ecological-economical assessment of multi-dwelling houses modernization*, "Archives of Civil and Mechanical Engineering" 2013, nr 13, s. 96.



**Rysunek 102. Kamienica czynszowa przy ul. Służewskiej 3
(arch. M. Tolwiński), data budowy: 1905.**

Opis: Nieistniejąca obecnie kamienica charakteryzowała się bogactwem detali architektonicznych oraz oryginalną, dekoracyjną stolarką.

Źródło: Przegląd Techniczny 1905 tablice, Tabl. XIV-XV

Prace instalacyjne

Przeprowadzanie prac instalacyjnych w kamienicach czynszowych odbywa się zazwyczaj podobnie jak przy modernizacji innych obiektów budowlanych. Niezbędne jest doprowadzenie wszystkich mediów, zarówno w parterach użytkowych, jak i na kondygnacjach

mieszkalnych⁴⁴⁹. Dodatkowo nowo powstałe lokale użytkowe powinny być wyposażone w systemy instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych. Z zasady liczba przewodów kominowych znajdująca się w kamienicach czynszowych jest niewystarczająca i wymaga wprowadzenia nowych. Nowo wprowadzane przewody kominowe powinny uwzględniać możliwą zmianę funkcji lokali usługowych oraz przewidywać odpowiednie rezerwy. Często praktyką jest prowadzenie nowych, zewnętrznych przewodów kominowych. Zaznaczyć jednak należy, że taka ingerencja wpływa negatywnie na estetykę elewacji.

Z wprowadzeniem nowej funkcji do przestrzeni poddaszy wiąże się również zmiana wyglądu dachu, nie tylko poprzez zmianę jego geometrii i wprowadzenie okien, ale również poprzez podwyższenie i zmianę gabarytów kominów niezbędnych m. in. do zapewnienia prawidłowej wentylacji nowej kondygnacji.

3.5. Wpływ prac modernizacyjnych na okres użytkowania budynków

Budynki mieszkalne są dobrem zarówno długowiecznym, jak i kapitałochłonnym. Ich długowieczność łączy się z potrzebą prowadzenia cyklicznych remontów i modernizacji w celu dostosowania zabudowy do zmieniających się z czasem potrzeb i preferencji mieszkańców oraz dla zapewniania należytego stanu technicznego obiektów, pomimo upływu dziesięcioleci i postępującego zużycia⁴⁵⁰. Proces stopniowego zużywania budynku rozpoczyna się wraz z jego wzniesieniem.

Zużycie budynków mieszkalnych może być rozpatrywane jako (rys. 103):

- zużycie techniczne,
- zużycie ekonomiczne (funkcjonalne i estetyczne)⁴⁵¹.

Aprioryczne określenie maksymalnego okresu użytkowania budynku jest utrudnione ze względu na różny okres trwałości fizycznej poszczególnych elementów konstrukcji. Trwałość budynku zależy też od tego, w jaki sposób jest on eksploatowany. Do elementów o największej trwałości należą fundamenty i ściany nośne. Elementy takie jak elewacje, pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa ulegają szybszemu zużyciu. Brak przeprowadzenia prac

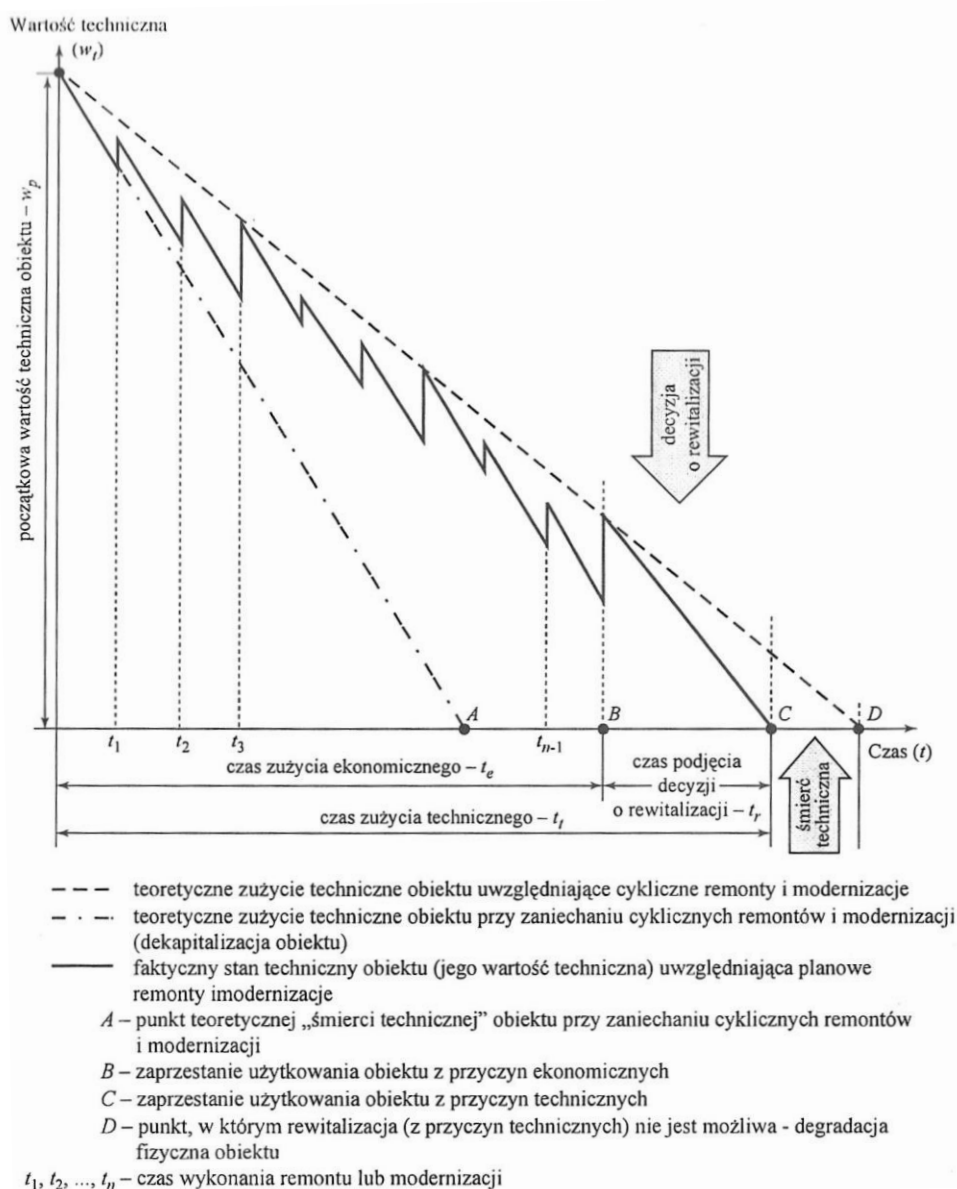
⁴⁴⁹ S. Niewitecki, *Problemy...*, s. 81.

⁴⁵⁰ J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne 1981, s. 147-148.

⁴⁵¹ S. Chojecki, *Wartość, zużycie i wymiana zasobów mieszkaniowych w świetle materiałów inwentaryzacji powszechnej budynków*. Warszawa: Arkady 1962, s. 9.

v. L. Kotlewski, *Eksploatacja nieruchomości*, w: *Nieruchomości: wybrane zagadnienia. Stan prawny na dzień 1 stycznia 2015 r.*, J. Cymerman (red.), Koszalin: Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej 2015, s. 153-156.

remontowych uszkodzonych elementów prowadzi do przyspieszenia procesu zużywania całego obiektu. Możliwe jest kilkakrotne wymienianie zużytych elementów⁴⁵² (rys. 103). Problemu zużywania się budynków nie można rozpatrywać jedynie pod względem zużycia technicznego. Rozwój gospodarczy i zmiany preferencji potencjalnych nabywców następują szybciej niż zużycie techniczne⁴⁵³. Należy również wziąć pod uwagę, że suma stopniowych nakładów remontowych może przekroczyć nakład inwestycyjny, który był poczyniony na wzniesienie danego obiektu⁴⁵⁴.



Rysunek 103. Zużycie obiektu budowlanego.

Źródło: S. Belniak, Rewitalizacja..., s. 113.

⁴⁵² S. Chojecki, *Wartość...*, s. 19.

⁴⁵³ B. Nowońska, J. Cibis, *Technical problems of residential construction*, “IOP Conference Series. Materials Science and Engineering 245” 2017, nr 52042, s. 1-5.

⁴⁵⁴ S. Chojecki, *Wartość...*, s. 19.

Wraz z upływem czasu wartość początkowa budynku ulega zmniejszeniu (rys. 103). Przy braku remontów i modernizacji stopniowo maleje aż do osiągnięcia punktu A, którym oznaczono teoretyczne zużycie techniczne budynku, czyli całkowitą dekapitację obiektu. Dla uproszczenia literatura przyjmuje, że utrata wartości technicznej wskutek procesu zużycia zachodzi według funkcji liniowej (linia OA) o wzorze⁴⁵⁵:

$$W_t = W_p (1 - at)$$

gdzie:

W_p – wartość początkowa (nowego) obiektu,

W_t – wartość techniczna obiektu po upływie czasu o długości t ,

a – współczynnik utraty wartości technicznej wskutek procesu zużycia w jednej jednostce czasu,

t – czas użytkowania.

Linia OD na rysunku 103. obrazuje zużycie nieodwracalne obiektu, które wiąże się głównie ze zużyciem elementów konstrukcyjnych. Proces ten jest w pewnym stopniu niezależny od prowadzonych prac remontowych, ponieważ jest wynikiem zmian chemicznych i strukturalnych. Zużycie elementów konstrukcyjnych wiąże się z niemożliwością przeprowadzenia odnowy i potrzebą rozbiórki budynku. W rzeczywistości użytkowanie budynku nigdy nie będzie prowadzone w tak długim okresie, ponieważ użytkowanie obiektu zostanie zakończone wcześniej (w punkcie C). Przebieg tego procesu można uprościć do prostej liniowej wyrażonej wzorem:

$$Wn_t = W_p (1 - bt)$$

gdzie:

W_p – wartość początkowa (nowego) obiektu,

Wn_t – wartość techniczna obiektu uwzględniająca zużycie nieodwracalne po upływie czasu o długości t ,

b – współczynnik utraty wartości technicznej wskutek procesu zużycia nieodwracalnego w jednej jednostce czasu,

t – czas użytkowania.

Cyklicznie prowadzone remonty oraz modernizacje pozwalają na poprawę stanu budynku oraz okresowe podniesienie jego wartości technicznej. Prace te wydłużają

⁴⁵⁵ J. Goryński, *Studia z zakresu ekonomiki budownictwa*, Warszawa: Arkady 1965, s. 216-217.

użytkowanie obiektu aż do punktu C, kiedy następuje faktyczne zaprzestanie użytkowania z przyczyn technicznych. Punktem B oznaczono moment ostatniej, ekonomicznie opłacalnej modernizacji obiektu, po tym momencie, kończy się czas życia ekonomicznego budynku. W przedziale pomiędzy punktami B i C powinna zostać podjęta decyzja o całościowej modernizacji obiektu. Niepodjęcie działań doprowadzi do całkowitej degradacji fizycznej – śmierci technicznej budynku⁴⁵⁶.

Moment realnego zakończenia użytkowania obiektu znajduje się w przedziale wyznaczonym przez punkty A i C. W celu przedłużenia okresu użytkowania poza okres O-A należy przeprowadzać remonty kapitalne i bieżące. Na wykresie remonty kapitalne i bieżące są odzwierciedlone poprzez wzrosty wartości (skoki) krzywej obrazującej faktyczny stan techniczny obiektu w okresach $t_1, t_2, \dots, t_n$.

Określenie stopnia zużycia technicznego budynku jest konieczne przy prowadzeniu inwestycji polegającej na: odbudowie, nadbudowie, rozbudowie, dobudowie, przebudowie, remoncie lub modernizacji. Ocena stanu technicznego budynku jest również niezbędna przy niektórych wycenach nieruchomości. Stopień zużycia może być w wycenie uwzględniany pośrednio lub bezpośrednio (stan nieruchomości będzie wtedy cechą obiektu)⁴⁵⁷.

Zaprzestanie użytkowania budynku przyspiesza degradację materialną substancji budowlanej. Niekonserwowane elementy są bardziej podatne na wpływ warunków atmosferycznych takich jak: deszcze, wiatry, wysokie oraz niskie temperatury. Obiekty historyczne ze względu na znaczne zużycie elementów konstrukcyjnych i materiałów budowlanych są bardziej podatne na zniszczenia uwarunkowane wpływem klimatu. Dodatkowym zagrożeniem jest niewłaściwe użytkowanie przez nieuprawnionych właścicieli prowadzące do pożarów lub podpałek celowych⁴⁵⁸.

Opuszczenie budynku powoduje również szereg zjawisk społecznych, które przyczyniają się do dodatkowego pogorszenia stanu budynku bezpośrednio lub pośrednio⁴⁵⁹:

- niekontrolowany demontaż materiałów budowlanych, w tym stanowiących substancję elementów konstrukcyjnych (jest to szczególnie niebezpieczne ze względu na zmniejszenie sztywności przestrzennej budynku),

⁴⁵⁶ S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 112-114.

v. B. Nowogońska, J. Cibis, *Technical...*, s. 1-5.

⁴⁵⁷ M. Krajewska, *Przydatność wybranych sposobów ustalania stopnia zużycia technicznego budynków w wycenie nieruchomości*, „Świat Nieruchomości” 2016, nr 9, s. 64, 67.

⁴⁵⁸ A. Merta-Staszczak, *Czynniki wpływające na stan zachowania obiektów zabytkowych po 1945 roku na Dolnym Śląsku*, „Społeczeństwo i Ekonomia” 2016, nr 5, s. 38.

⁴⁵⁹ W. Terlikowski, *Rola...*, s. 519-32.

- demontaż elementów wykończeniowych, pokryciowych i instalacyjnych, co może skutkować zawilgoceniem (np. przez demontaż rynien i rur spustowych) elementów konstrukcyjnych budynku prowadząc do ich osłabienia⁴⁶⁰ oraz do degradacji detalu architektonicznego znajdującego się na elewacjach i we wnętrzach,
- kradzież elementów zdobniczych i wykończeniowych stanowiących o wartości zabytkowej budynku,
- zmiany w pierwotnym układzie przestrzennym poprzez: dobudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty, co wpływa negatywnie na wartość zabytkową budynku.

Szybkie pogorszenie stanu budynku po zaprzestaniu jego użytkowania powinno być czynnikiem skłaniającym właścicieli obiektów do ich natychmiastowej odnowy. Degradacja substancji elementów konstrukcyjnych powoduje wzrost kosztów prac remontowych i modernizacyjnych, natomiast zniszczenie elementów zdobniczych i wykończeniowych, może prowadzić do niemożliwości określenia ich pierwotnej formy. Powoduje to potrzebę dotarcia do źródeł archiwalnych wskazujących, jak wyglądał dany element, co przekłada się na wydłużenie procesu przygotowania inwestycji.

3.6. Studium przypadku – odnowa kamienicy czynszowej przy ul. Brzeskiej 18 w Warszawie

3.6.1. Kryteria wyboru obiektu poddanego analizie

W trakcie prowadzonych badań przeprowadzono studium przypadku kamienicy czynszowej przy ul. Brzeskiej w Warszawie. Kamienicę tę wybrano jako obiekt typowy, prezentujący charakterystyczne cechy kamienic powstałych w Warszawie w analizowanym okresie 1864-1914: budynek wzniesiono na działce o szerokości 24 m i o długości około 42 m; składa się on z budynku frontowego, dwóch oficyn bocznych oraz oficyny tylnej; parter pełnił funkcje usługowe, a nad nim znajdowało się 5 kondygnacji mieszkalnych. Również sam proces pozyskania nieruchomości prezentował cechy charakterystyczne dla terenu Warszawy: prywatny właściciel wszedł w jego posiadanie dzięki procesowi repywatyzacyjnemu, po czym

⁴⁶⁰ M. Apollo, J. Brzezicka, *Sources...*, s. 169.
v. K. Kroftova, *Most frequent problems of building structures of urban apartment buildings from 2nd half of 19th century and the start of 20th century*, "Buildings" 2021, nr 1, s. 6-7.

sprzedał nieruchomość firmie deweloperskiej. Firma deweloperska, działając w porozumieniu z konserwatorem zabytków, przeprowadziła kompleksową odnowę kamienicy zachowując jej pierwotną mieszkaniową formę, a następnie zbyła lokale.

W Warszawie projekty polegające na kompleksowej odnowie kamienic zbudowanych w latach 1864-1914 prowadzone są przez kilkanaście firm deweloperskich (spółki zależne tworzone na potrzeby kolejnych inwestycji liczone jako jedną firmę deweloperską wraz z przedsiębiorstwem dominującym). Ich dokładna liczba ulega zmianie głównie ze względu na podziały przedsiębiorstw. Zapytania na temat przeprowadzonych modernizacji wysłano do wszystkich firm deweloperskich, które w 2017 r. prowadziły sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w odnowionych kamienicach. Spośród 10 wysłanych zapytań odpowiedź otrzymano od jednej firmy deweloperskiej – Magmillon sp. z o.o. Grupa Magmillon udostępniła do wglądu szereg dokumentów związanych z przeprowadzoną inwestycją: *Program prac konserwatorskich i sprawozdanie z badań stratygraficznych, Projekt budowlany przebudowy, rozbudowy oraz remontu kamienicy przy ul. Brzeskiej 18 w Warszawie*, wzór tablicy reklamowej, dokumentację fotograficzną pokazującą stan obiektu przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz po zakończeniu odnowy, zdjęcia z placu budowy oraz wizualizacje wcześniejszych koncepcji przebudowy budynku. Dodatkowo przeprowadzono wywiad z Januszem Marchwińskim – projektantem architektury.

3.6.2. Historia kamienicy

Ulica Brzeska jest jedną z najstarszych ulic Pragi, została wytyczona w 1879 r. Zabudowa ulicy powstała na przełomie XIX i XX wieku, były to kamienice o eklektycznych fasadach oraz o skromnym wystroju wewnątrz. Podczas II wojny światowej budynki zlokalizowane przy ul. Brzeskiej ucierpiały w niewielkim stopniu – niemal wszystkie przedwojenne kamienice zostały zachowane. Budynek przy ul. Brzeskiej 18 również przetrwał wojnę. Kamienica została wzniesiona w latach 1913-1914 dla Menachema Rothlewiego. Ze względu na brak płynności finansowej, który pojawił się pod koniec budowy, użyto tanich materiałów wykończeniowych, a wnętrza odznaczały się skromnym, prostym wystrojem. Elementami, które posiadały najwięcej zdobień były elewacja frontowa, brama i główne schody.

Budynek pierwotnie zamieszkiwała ludność pochodzenia żydowskiego. Przychody uzyskiwane z dzierżawy kamienicy nie były wystarczająco wysokie aby ustabilizować sytuację finansową M. Rothlewiego. Przedsiębiorca zaciągnął pod zastaw kamienicy dwa kredyty

z Towarzystwa Kredytowego w Warszawie w 1916 r. i w 1921 r. Właściciel nieruchomości zmarł w 1921 r., a budynek wszedł do jego masy spadkowej. Udziałowe prawo własności odziedziczyło 12 spadkobierców w równych częściach. Zaciągnięte zobowiązania kredytowe nie zostały spłacone – zaowocowało to regularnym wystawianiem nieruchomości na licytację począwszy od 1927 r. Kamienica została sprzedana dopiero w 1936 r. Szlamie i Fajdze Szymanowiczom. Cztery lata później, ze względu na trwającą okupację, nieruchomość została ponownie sprzedana. Nabywcą był Konstanty Warełko, który kupił ją jako bezpieczną lokatę kapitału⁴⁶¹.

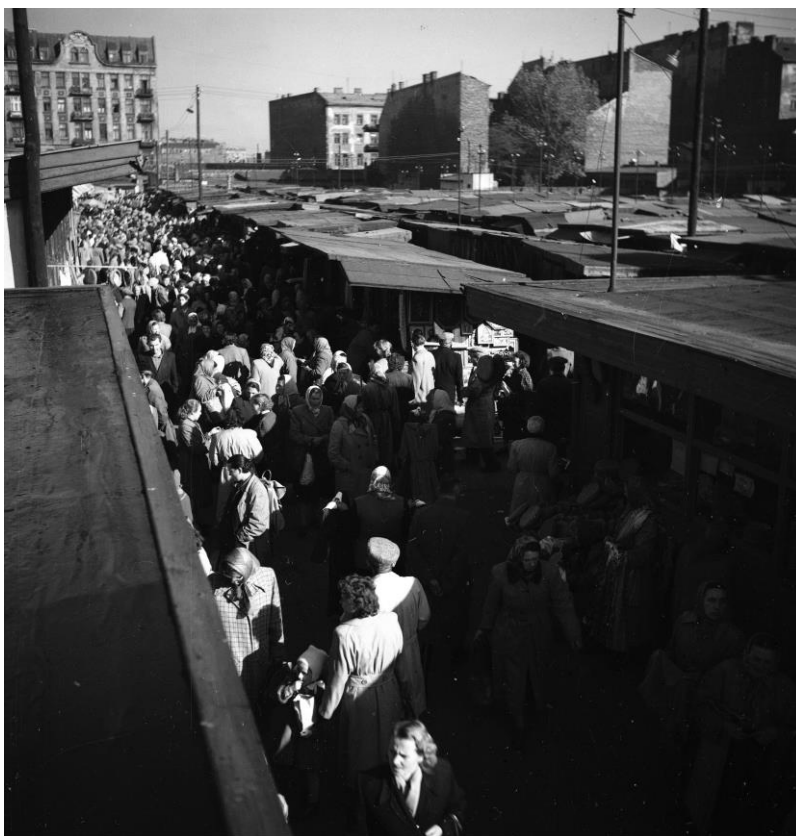


**Rysunek 104. Zdjęcie wejścia na bazar Różyckiego od strony ul. Targowej.
W tle widoczna kamienica przy ul. Brzeskiej 18.**

Opis: Zdjęcie zostało wykonane w latach 20. XX wieku.

Źródło: Stolica 2015, nr 8-9, s. 21.

⁴⁶¹ M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce: kamienice warszawskie i ich mieszkańcy*, t. 1, Warszawa: Dom Spotkań z Historią 2013, s. 40-42.



**Rysunek 105. Widok bazaru Różyckiego od strony ul. Targowej.
W tle widoczna kamienica przy ul. Brzeskiej 18.**

Opis: Zdjęcie zostało wykonane w latach 50. XX wieku.

Źródło: Narodowe Archiwum Cyfrowe, sygnatura: 3/51/0/6.25/293.

Od czasów dwudziestolecia międzywojennego kamienica pełniła nie tylko rolę budynku mieszkalnego, ale była również była zapleczem dla Bazaru Różyckiego (rys. 104, 105). W jej oficynach funkcjonowały w m. in. piekarnia, szwalnie oraz bimbrownie⁴⁶². Stan własności kamienicy ponownie uległ zmianie wskutek uchwalenia dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy wydanego w dniu 26 października 1945 roku przez Krajową Radę Narodową, który przenosił własność nieruchomości na miasto. Budynek został przekształcony w obiekt komunalny. Po drugiej wojnie światowej w paterze kamienicy funkcjonował sklep rybny RYBAK, z charakterystycznym malowanym szyldem. Od nazwy sklepu pochodzi popularna nazwa budynku „kamienica Rybaka”⁴⁶³. W czasie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dokonano zmian w układzie otworów okiennych lokali usługowych w elewacji frontowej zaburzając symetrię jej układu. Od lat 50. następowała degradacja substancji budowlanej. Zgłaszane były zawilgocenia oraz uszkodzenia konstrukcji budynku.

⁴⁶² M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce...*, s. 39.

⁴⁶³ G. Mądrach, *Program prac konserwatorskich i sprawozdanie z badań stratygraficznych. Kamienica przy ulicy Brzeskiej nr 18 w Warszawie*, Warszawa 2015, Opracowanie sporządzone na zlecenie MM Sp z o.o. WK III Sp. k., s. 9.

W 1963 r. usunięte zostały balkony. W 1984 r. w oficynie wschodniej nastąpił wybuch gazu, który zniszczył dwa lokale mieszkalne. Zły stan techniczny zaowocował sukcesywnym wykwaterowywaniem mieszkańców, a w 1988 r. wydano decyzję zezwalającą na rozbiórkę obiektu⁴⁶⁴.

W 1999 r. praktycznie jednocześnie wydano nakaz wykwaterowania mieszkańców oraz wpisano obiekt do wojewódzkiego rejestru zabytków. Budynek wpisany jest do rejestru pod nr A-1436. Od 2009 r. znajduje się na terenie układu urbanistycznego przy ul. Brzeskiej wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A-539. W 2000 r. ul. Brzeska miała zostać zrewitalizowana, jednak przekształceniem został objęty jedynie fragment ul. Ząbkowskiej. W 2008 r. została wydana decyzja o zwrocie prawa własności spadkobiercom K. Warełko⁴⁶⁵. W 2009 r. mieszkańców kamienicy wysiedlono. Rozważane było ulokowanie w jej murach Muzeum Pragi, jednak zabezpieczenie kredytu hipoteką pod zastaw nieruchomości okazało się niemożliwe⁴⁶⁶. W 2015 r. spadkobiercy sprzedali kamienicę spółce Magmillon (rys. 106).



Rysunek 106. Zdjęcie kamienicy po nabyciu przez Magmillon oraz tuż przed rozpoczęciem prac budowlanych.

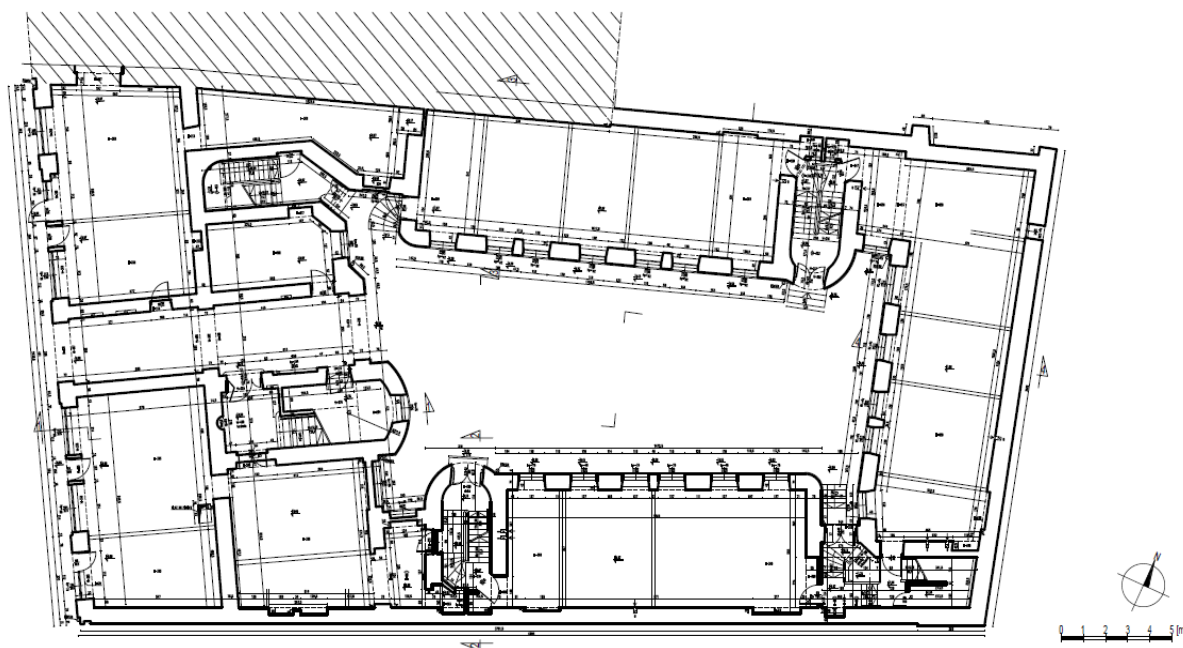
Źródło: www.brzeska18.pl

⁴⁶⁴ M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce...*, s. 40.

⁴⁶⁵ *Ibidem*, s. 42.

⁴⁶⁶ *Ibidem*, s. 44.

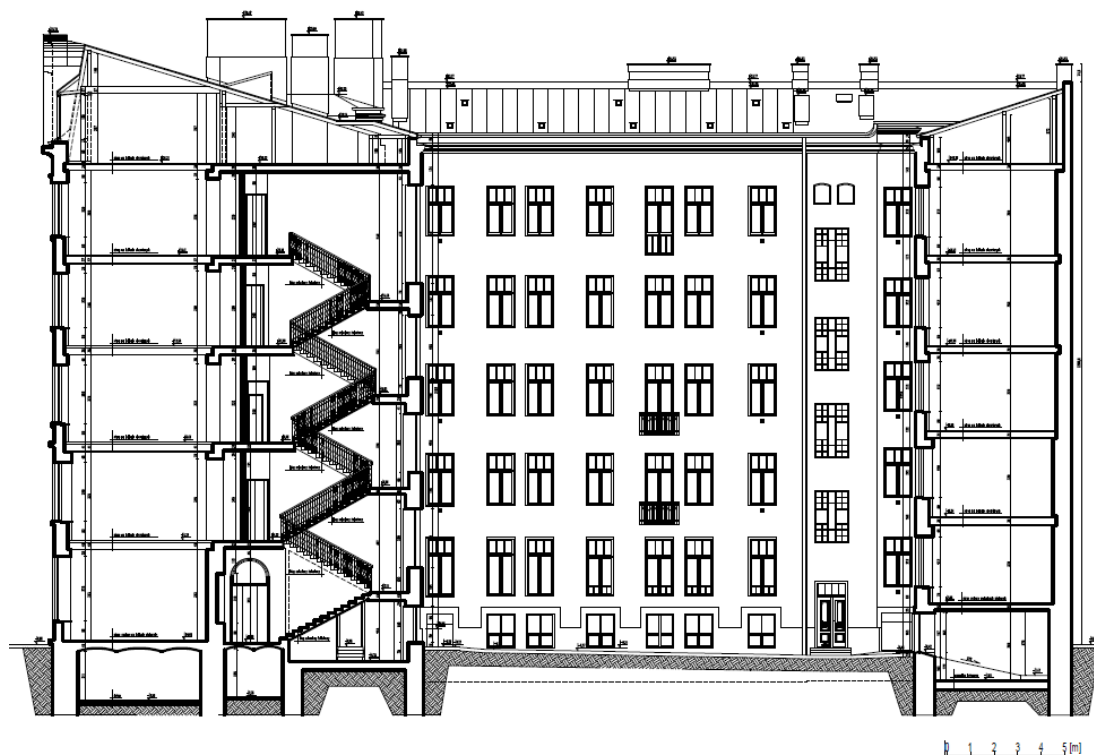
3.6.3. Pierwotny układ i wystrój kamienicy



Rysunek 107. Rzut parteru kamienicy przy ul. Brzeskiej 18 - stan przed odnową.

Zródło: materiały udostępnione dzięki uprzejmości arch. Janusza Marchwińskiego.

Budynek o układzie jednopodwórzowym całkowicie wypełniał działkę w obrysie jej granic (rys. 107). Całkowita powierzchnia kamienicy wynosiła ponad 4 200 m². Prawdopodobnie pierwotnie dziedziniec był całkowicie utwardzony, bez nasadzeń i obiektów małej architektury. Korpus był dwutraktowy, o pięciu kondygnacjach, ostatnia kondygnacja znajdowała się w przestrzeni dachu mansardowego (rys. 108). Oficyny przykryto dachem jednospadowym. Drewniana więźba dachowa została wykonana w konstrukcji płatwiowo-krokwiowej ze ściankami kolankowymi i stolcowymi. Fundamenty oraz ściany wykonano z cegły ceramicznej pełnej. Cały budynek był podpiwniczony. Stropy nad piwnicami budynku frontowego wykonano jako stropy Kleina. Pozostałe stropy wykonano w konstrukcji drewnianej. Dach był pokryty blachą w rąbek stojący.



**Rysunek 108. Przekrój wzdłuż dłuższej osi podwórza kamienicy przy ul. Brzeskiej 18
- stan przed odnową.**

Źródło: materiały udostępnione dzięki uprzejmości arch. Janusza Marchwińskiego.

Fasada budynku była dziesięcioosiowa (rys. 109), zaprojektowana w stylu wczesnego modernizmu z dekoracją czerpiącą z geometryzmu secesji. Balkony były zlokalizowane na pierwszej, piątej i dziesiątej osi. Elewację zdobiły dekoracje sztukatorskie w formie wieńców oraz płycin z rombowymi guzami na falującej fakturze tła z pilastrami i gzymsami. Fasada była zwieńczona półkolistym szczytem z późnobarokową dekoracją w formie owalnego kartusza z girlandami. Elewacje od strony podwórza były gładkie, pozbawione dekoracji.



Rysunek 109. Zdjęcie fasady kamienicy z 2015 r.

Źródło: www.brzeska18.pl.

W centralnej części budynku frontowego znajdował się przejazd bramny. Główna klatka schodowa była usytuowana po jego prawej stronie. Zbudowano ją w konstrukcji żelbetowej. Stopnie wykończono lastrykiem, natomiast podesty wyłożono kwadratowymi kafelkami ceramicznymi. Balustrada była metalowo-drewniana⁴⁶⁷. Do lokali umiejscowionych w oficynach prowadziły cztery klatki schodowe z drewnianymi schodami. Na każdym piętrze w budynku frontowym znajdowały się dwa mieszkania. Drewniane, dwuskrzydłowe drzwi do mieszkań ozdobione były portalami wejściowymi z bogatą dekoracją sztukatorską i snycerską. Stolarka drzwiowa, gipsowe supraporty oraz drewniane pochwyty balustrad schodów były pomalowane na brązowo. Stolarka okienna była pomalowana na biało⁴⁶⁸.



Rysunek 110. Wystrój głównej klatki schodowej z ozdobną stolarką.

Zdjęcia: Janusz Marchiński.

Mieszkania największe znajdowały się w korpusie przyulicznym. Mniejsze lokale były umiejscowione się w oficynach. W lokalach mieszkalnych występowały dekoracje malarskie:

- imitujące wystrój sztukatorski na sufitach (rozety, listwy, zworniki) oraz na fasetach w pokojach reprezentacyjnych w mieszkaniach frontowych,

⁴⁶⁷ G. Mądrach, *Program...*, s. 10.

⁴⁶⁸ *Ibidem*, s. 10-15.

- szablonowe w formie rozet na sufitach i w formie szlaków na fasetach w pokojach reprezentacyjnych w mieszkaniach o wyższym standardzie w oficynach podwórzowych.

3.6.4. Stan zachowania kamienicy w chwili nabycia przez Grupę Magmillon

Kamienica nie ucierpiała w trakcie działań wojennych, destrukcja substancji budowlanej nastąpiła natomiast wskutek wieloletnich zaniedbań polityki remontowej. Po drugiej wojnie światowej kamienica była poddawana jedynie bieżącym remontom. Wpisanie budynku do rejestru zabytków nie stało się przyczynkiem do podjęcia prac budowlanych. Nastąpiły spadek tynków elewacyjnych (balkony oraz fasady elewacji podwórzowych uległy całkowitemu zniszczeniu), zawilgocenia murów oraz uszkodzenia konstrukcji (pęknięcia ścian sięgające kilku kondygnacji) (rys. 111). Zarówno konstrukcja schodów, jak i stropów drewnianych groziła zawaleniem⁴⁶⁹. Jednocześnie, ze względu na brak prowadzonych prac modernizacyjnych w kamienicy, został zachowany oryginalny układ wnętrza. Zachowała się również część cennych detali – łuku wieńczącego elewację frontową, gzyms górny oraz dekoracje podokienne.



Rysunek 111. Stan kamienicy - zdjęcie elewacji od strony podwórza.
Zdjęcie: Janusz Marchwiński.

⁴⁶⁹ M. Stopa, J. Brykczyński, *Ostańce*:..., s. 43.

Program prac konserwatorskich i sprawozdanie z badań stratygraficznych opracował Grzegorz Mądrach w 2015 r. Pierwotny wystrój architektoniczny i kolorystyczny mógł być określony dzięki zachowanym elementom elewacji, głównej klatki schodowej oraz przejazdu bramnego. Umożliwiło to przywrócenie pierwotnego wystroju kolorystycznego. Najlepiej zachowanym elementem była główna klatka schodowa, która pomimo pokrywania jej licznymi powłokami malarskimi, miała w pełni zachowane najważniejsze elementy.

Sztukatorskie dekoracje przejazdu bramnego zachowały się w stanie szczątkowym, ale umożliwiającym określenie ich pierwotnego układu. Pozwoliło to na poddanie ich konserwacji, a brakujące elementy można było zrekonstruować. Ze względu na potrzebę wymiany konstrukcji stropu, znajdujące się na nim dekoracje wymagały demontażu, poddania konserwacji w pracowni konserwatorskiej oraz odtworzenia na nowym stropie w pierwotnej kompozycji. Grzegorz Mądrach stwierdził, że pierwotna brama w przejeździe bramnym była drewniana, niestety nie zachowały się jednak żadne dowody potwierdzające tę tezę. Zastana brama była żelazna, nie odpowiadająca architekturze budynku.

Stan zachowania dekoracji malarskich ze względu na ich wcześniejsze zmywanie oraz wielokrotne zamalowywanie podczas kolejnych remontów nie pozwolił na ich odtworzenie. Kompozycje malarskie nie zachowały się w żadnym pomieszczeniu, występowały jedynie ślady zabarwienia, które wniknęło w tynk.

3.6.5. Przeprowadzona modernizacja

Projekt modernizacji opracowało biuro Studio Budowlane UNITY w 2015 r. na podstawie koncepcji architekta Janusza Marchwińskiego. Projekt został wykonany zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, dzięki czemu wyeksponowano oryginalne cechy stylowe obiektu. Budynkowi została przywrócona funkcja mieszkalna. Przebudowano zarówno korpus główny, jak i oficyny. Przeprowadzenie kompleksowej modernizacji wymagało wymiany lub wzmocnienia praktycznie całej konstrukcji oraz większości pozostałej substancji budowlanej. Przekształceniom uległy głównie wnętrza oraz dach budynku, w celu dostosowania obiektu obowiązujących przepisów, wymagań techniczno-budowlanych i sanitarnych. W wyniku odnowy powierzchnia budynku wzrosła do 5 500 m². W projekcie nie przewidziano miejsc postojowych dla mieszkańców budynku. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzał takiego wymogu, a dogodna komunikacja jest zapewniona dzięki bliskości przystanków.

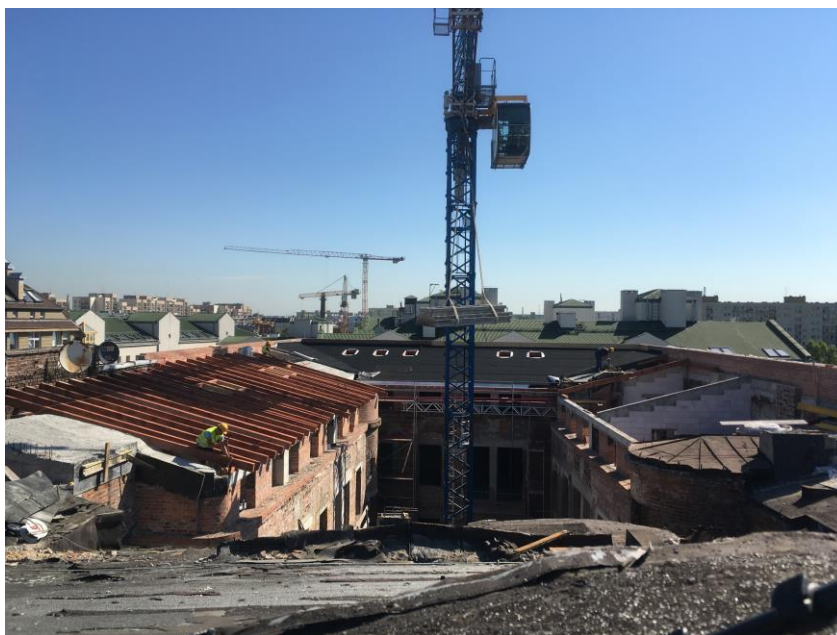
W kamienicy nie zmieniono przebiegu murów obwodowych oraz ściany podłużnej. Ze względu na brak możliwości wykonania szalunku i zastosowania stempli, do konstrukcji większości stropów zastosowano systemy stropowe RECTOR (rys. 112). Wykonano również nową konstrukcję dachu drewnianego poddasza oraz stropów drewnianych.



Rysunek 112. Prace związane z szalowaniem stropów nad 3 piętrem w oficynach.

Źródło: www.brzeska18.pl

Przebudowa dachu była warunkowana zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania poddasza. Wymagała ona zwiększenia wysokości pomieszczeń. Wysokość budynku (poziom kalenicy) od strony ulicy nie uległa zmianie. Skorygowano jedynie nachylenie połaci dachowej korpusu kamienicy od strony dziedzińca z 17° do 11° , dzięki czemu wytworzona została płaszczyzna pomiędzy linią gzymsu, a krawędzią dachu. W ten sposób powstała ściana elewacyjna na poziomie poddasza, która umożliwiła wprowadzenie okien doświetlających znajdujące się tam mieszkania. Zmiany geometrii dachu nie wpłynęły na poziom oryginalnego gzymsu na fasadzie. W oficynach podniesiono dach (krawędź dolną i kalenicę) oraz zmniejszono kąt nachylenia połaci dachu z 18° do 15° (rys. 113). Działanie to było analogiczne do przekształceń dachu korpusu kamienicy, ale umożliwiło dodatkowo na wprowadzenie nowej kondygnacji. Elewacja oficyn, na poziomie dobudowanej kondygnacji, została wycofana względem płaszczyzny ścian niższych kondygnacji. Zabieg ten miał na celu zminimalizowanie ingerencji projektowej (rys. 114).



Rysunek 113. Budowa nowej więźby dachowej.

Źródło: www.brzeska18.pl



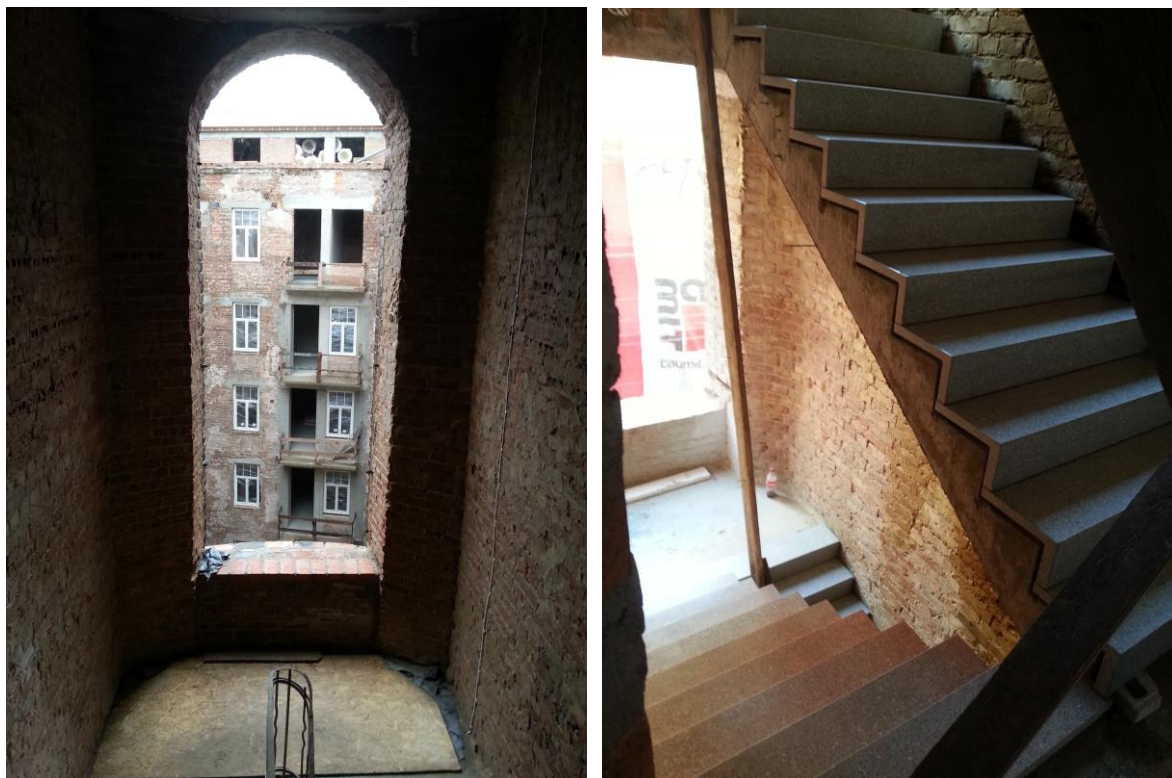
Rysunek 114. Elewacja na poziomie nowopowstałej kondygnacji.

Opis: Na fotografii widoczne jest wycofanie lica elewacji na poziomie dodatkowej kondygnacji w stosunku do elewacji kondygnacji pierwotnie istniejących.

Źródło: www.brzeska18.pl

Niezbędne było wykonanie nowej konstrukcji wszystkich schodów. Zachowano oryginalną lokalizację i kształty wszystkich klatek schodowych, co spowodowało jednocześnie, że niespełnione zostały wymagania techniczno-budowlane odnośnie szerokości biegów i spoczników oraz proporcji parametrów istniejących schodów (rys. 115). Wykonano również dodatkowe schody pomiędzy parterem usługowym, a ich zapleczeniami zlokalizowanymi w piwnicy. W narożach podwórza wprowadzone zostały 4 dźwigi osobowe, które obsługują

wszystkie kondygnacje nadziemne. W celu dostosowania budynku do obecnych przepisów budowlanych wprowadzono szklane zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych i wind. Kierowano się zasadą minimalnej ingerencji w elewację.

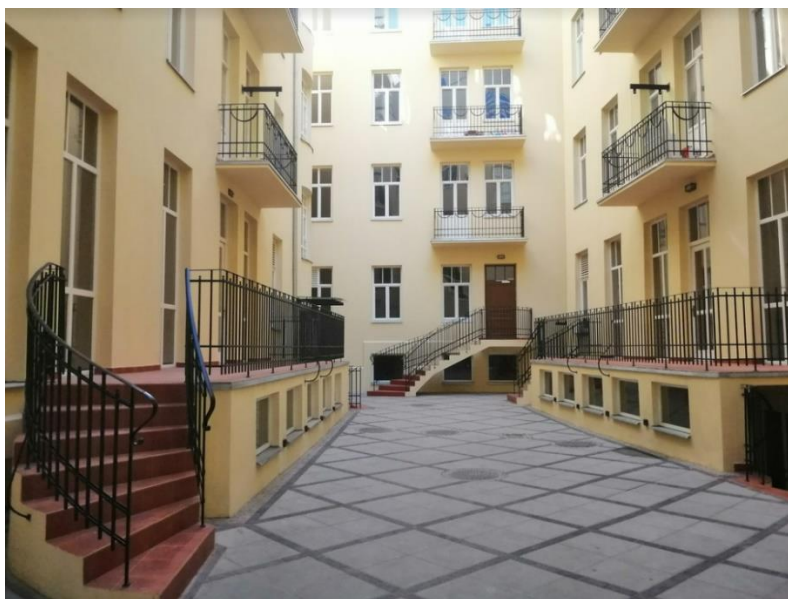


Rysunek 115. Zdjęcia wnętrza pomocniczej klatki schodowej podczas trwania prac budowlanych.
Źródło: www.brzeska18.pl

W budynku zostały wydzielone 54 mieszkania o powierzchniach od 23 m² do 134 m². Architekci starali się odtworzyć domniemany pierwotny podział funkcjonalny budynku – w korpusie głównym zaprojektowali mieszkania większe i o wyższym standardzie w stosunku do mieszkań zlokalizowanych w oficynach. W oficynach umiejscowiono lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych 1- lub 2-pokojowe, w korpusie głównym usytuowano lokale o większych powierzchniach 1-, 2- i 3-pokojowe. Zmianie uległ układ ścian wewnętrznych korygując rozkład mieszkań oraz zmieniona została lokalizacja instalacji wewnętrznych. Nie zmieniona została pierwotna lokalizacja wejść do lokali z klatek schodowych. Odtworzenie oryginalnych, dwuskrzydłowych drzwi wejściowych do mieszkań spowodowało nie spełnienie wymogów prawa co do ich szerokości, szerokość pojedynczego skrzydła wynosi 60 cm.

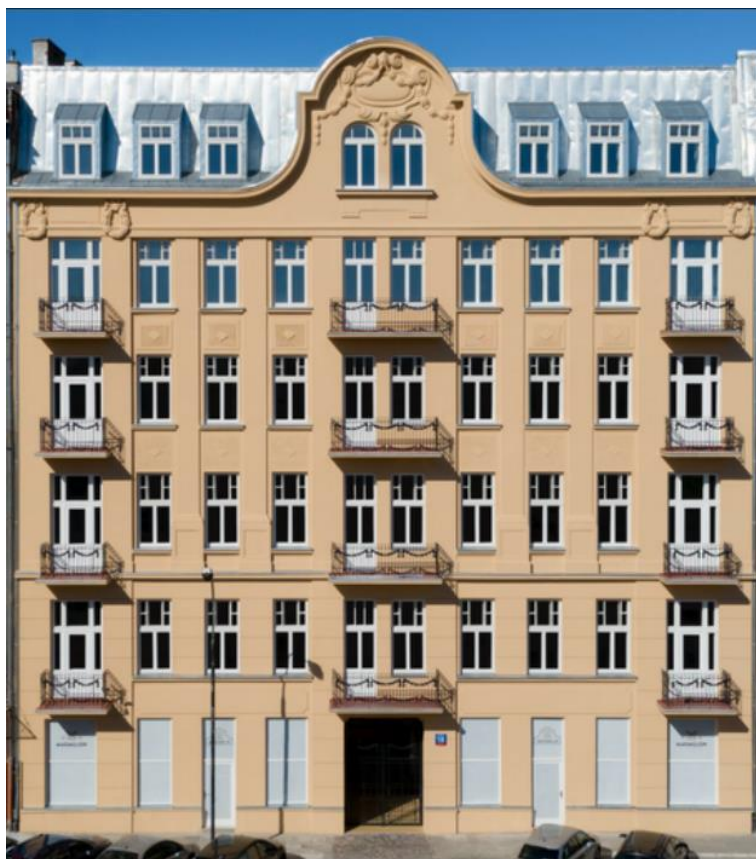
Parter oraz część piwnic zostały przeznaczone pod lokale usługowe. Projektanci skorygowali, zmieniony w okresie PRL-u, układ otworów okiennych parteru, przywracając im symetryczny układ. Dla lokali usługowych z ekspozycją na dziedziniec architekci zaprojektowali wejścia z charakterystycznych, wyniesionych platform, na które prowadzą

półkoliste schody dostępne z podwórza (rys. 116). Ze względu, że część kondygnacji podziemnej została przeznaczona na usługi, niezbędne było wprowadzenie zagłębionej w terenie galerii zapewniającej dostęp do pomieszczeń tam zlokalizowanych.



Rysunek 116. Zdjęcie dziedzińca z widocznymi wyniesionymi platformami oraz galeriami.
Zdjęcie: Janusz Marchwiński.

Odtworzono pierwotny wystrój architektoniczny i kolorystyczny elewacji frontowej (rys. 117, 118). Modyfikacji uległa balustrada balkonów. Pierwotna była zbyt niska, więc projektanci zdecydowali się na ich podwyższenie. Architekci zaprojektowali zdwojenie dolnej poprzeczki, dzięki czemu nie zaburzyli pierwotnej estetyki wystroju metalowego (rys. 116). Stolarka okienna została odtworzona. W fasadzie budynku zastosowano okna drewniane skrzynkowe. Pozostałe okna są jednoramowe z szybami zespolonymi. Ze względu na zmianę układu instalacji wewnętrznych nastąpiła zmiana układu kominów. W celu najwierniejszego oddania pierwotnego wyglądu budynku zastosowano atrapy kominowe.



Rysunek 117. Elewacja frontowa.

Źródło: www.brzeska18.pl.



Rysunek 118. Konserwacja owalnego kartusza z girlandami zdobiącego szczyt fasady.

Źródło: www.brzeska18.pl.

Sztukatorskie dekoracje przejazdu bramnego poddano konserwacji, a brakujące elementy zrekonstruowano. Kafle stanowiące lamperię w przejeździe miały nietypowy wzór plastyczny. Ze względu na bardzo zły stan wielu płytek odtworzenie pasu lamperii wymagało użycia nowych kafli, identycznych jak pierwotnie wykorzystane. Zachowane płytki posłużyły do odtworzenia lamperii w części najlepiej widocznej z ulicy, a w drugiej połowie przejazdu wykonano lamperię z nowych kafli. Kafle stanowiące posadzkę w przejeździe bramnym również odtworzono, zastosowano płytki o wzorze zaleconym w *Programie prac konserwatorskich* (rys. 119). Oryginalna brama ani dokumentacja wskazująca, jak mogła ona wyglądać, nie zachowały się. Nowa, kuta brama została zaprojektowana autorsko przez architektów, którzy starali się nawiązać do stylistyki fasady (rys. 120). Ze względu na niewielką szerokość przejazdu bramnego architekci zdecydowali się na wykorzystanie płytkich skrzynek na listy, aby szerokość przejazdu bramnego została zawężona w jak najmniejszym stopniu. Dziedziniec zyskał nową nawierzchnię. Zagospodarowanie podwórza nie uległo zasadniczym zmianom.



Rysunek 119. Przejazd bramny.

Opis: Na zdjęciu z prawej strony widoczna jest linia oddzielająca oryginalne kafle stanowiące lamperię od kafli odtworzonych ułożonych w dalszej części przejazdu.

Źródło: Zdjęcie udostępnione dzięki uprzejmości Magmillon.



Rysunek 120. Nowa brama.
Zdjęcie: Janusz Marchiński.

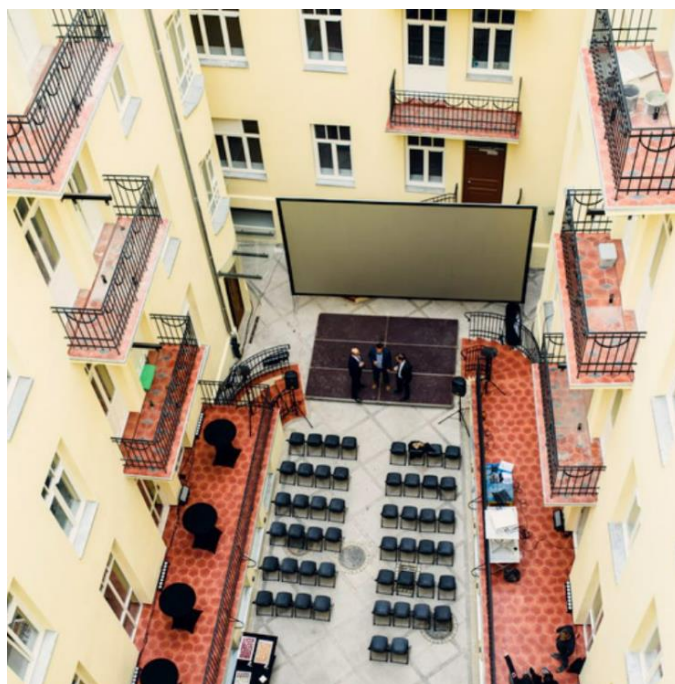
Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych firma Magmillon współpracowała ze studiem projektowym Mi Polin, specjalizującym się badaniu śladów kultury żydowskiej. Współpracę nawiązano po odnalezieniu mezuzy w futrynie drzwiowej⁴⁷⁰. Jak wskazuje Helena Czernek, założycielka Mi Polin, ślady mezuz często pozostają niezauważone lub ignorowane. Odtworzone mezuzy zostały wtopione przy wejściu na patio.



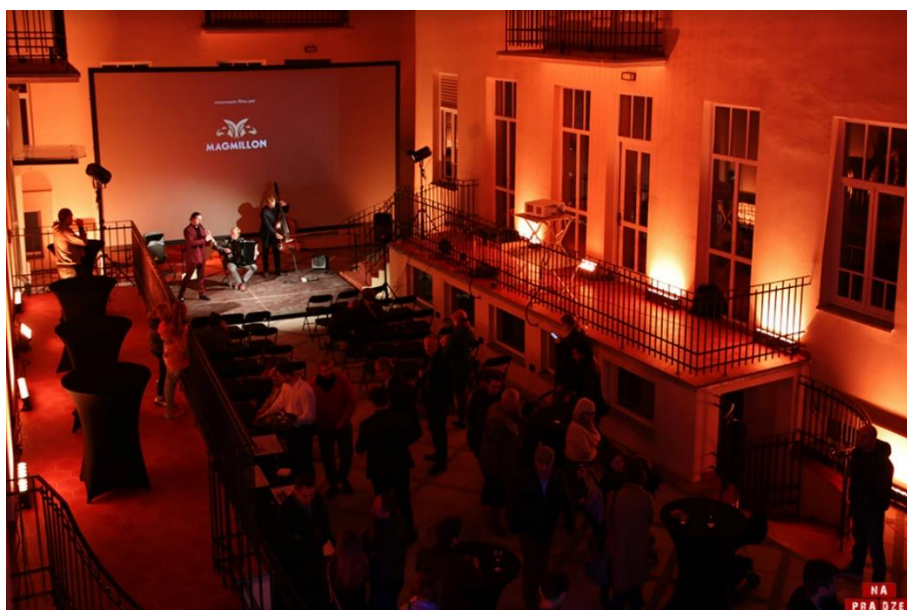
Rysunek 121. Wiecha.
Źródło: www.brzeska18.pl

⁴⁷⁰ Mezuzy to zwitki pergaminu z fragmentami Tory, umieszczane w niewielkich pojemnikach we framugach drzwi.

Na uwagę zasługuje próba spełnienia wymogów pozaekonomicznych opisywanej inwestycji poprzez spełnienie wymagań konserwatorskich polegających na zachowaniu wartości historycznej budynku oraz oczekiwań społecznych. W czasie prowadzonych prac urządzona została tradycyjna „wiecha” – spotkanie sąsiedzkie organizowane na budowie po zakończeniu konstrukcji dachu (rys. 121.). Wzięli w niej udział mieszkańcy sąsiednich budynków oraz przedstawiciele Fundacji Zmiana.



Rysunek 122. Zdjęcie z przygotowań do uroczystości otwarcia kamienicy.
Zdjęcie: Janusz Marchwiński.



Rysunek 123. Uroczystość otwarcia kamienicy.
Źródło: www.brzeska18.pl

Zorganizowana została również uroczystość otwarcia kamienicy (rys. 122, 123), podczas której został wyświetlony krótkometrażowy film dokumentalny „Brzeska 18” w reżyserii Macieja Martyki oraz odbył się koncert zespołu Street Whispers. Autorka pracy wnioskuje, że próba włączenia nowej społeczności, którą stanowią mieszkańcy kamienicy przy ul. Brzeskiej 18, w istniejącą strukturę społeczną powiodła się. Świadczyć o tym może brak dewastacji elewacji kamienicy, pomimo zakończenia budowy około 3 lata temu.

Rozdział 4. Kamienica czynszowa jako dobro inwestycyjne

4.1. Podstawy prawne i teoretyczne funkcjonowania rynku nieruchomości

Nieruchomości – podstawy prawne i teoretyczne

Pojęcie nieruchomości zostało zdefiniowane w kodeksie cywilnym:

„Art. 46. ust. 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.”

Nieruchomości można rozróżnić pod względem prawnym zgodnie z podziałem podmiotowym i przedmiotowym. Przywołany powyżej przepis określa podział przedmiotowy, dzieląc je na nieruchomości (rys. 124):

- gruntowe (grunty),
- budynkowe (budynki⁴⁷¹),
- lokalowe (lokale⁴⁷²).



Rysunek 124. Podział przedmiotowy nieruchomości.

Źródło: opracowanie własne.

⁴⁷¹ W prawie rzeczowym nie została zawarta definicja budynku. Definicja budynku pojawia się w ustawie prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, ze zmianami), gdzie budynek zdefiniowano jako obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

⁴⁷² Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388, ze zmianami), lokale mogą być mieszkalne lub niemieszkalne. Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ten sam zapis stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Grunt oraz części budynku, które nie będą służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokali stanowią nieruchomość wspólną, do której przysługuje prawo współwłasności w częściach ułamkowych określone zgodnie z art. 3. ust. 2-3 wspomnianej ustawy.

Zgodnie z przedstawioną definicją sformułowaną w kodeksie cywilnym, nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności⁴⁷³. Definicja ta odpowiada sformułowaniu legalnemu nieruchomości gruntowej z art. 4. ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, ze zmianami) – grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Zgodnie z art. 143. kodeksu cywilnego własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Z uregulowań jasno wynika, że na jedną nieruchomość może składać się wiele działek ewidencyjnych, przy czym nieruchomość nie musi być ciągłą. Działka ewidencyjna posiada swoją definicję legalną w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków:

„7.1. działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych.”

Zgodnie z kodeksem cywilnym własność rzeczy trwale związanych z gruntem nie jest oddzielna od własności gruntu (jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej). Oznacza to, że właściciel gruntu jest właścicielem również jego części składowych, choć mógł ich nie wznosić⁴⁷⁴.

Nieruchomość budynkową stanowi budynek, którego własność jest oddzielnym prawem od prawa własności gruntu. Nieruchomość budynkowa nierozzerwalnie wiąże się z prawem użytkowania wieczystego. Powstaje ona gdy budynek zostanie wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste lub w chwili nabywania zabudowanego gruntu w użytkowanie wieczyste (zgodnie z art. 235 kodeksu cywilnego (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, ze zmianami)) lub gdy nastąpiło uwłaszczenie osób prawnych⁴⁷⁵. Prawo własności budynku i prawo użytkowania wieczystego są prawami związanymi.

Nieruchomość lokalową stanowi lokal, którego prawo własności jest odrębne od prawa własności gruntu i budynku. Nieruchomości lokalowe zostały uregulowane w ustawie

⁴⁷³ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek...*, s. 13-14.

v. J. Kopyra, G. Krawiec, B. Bacia, *Prawo...*, s. 33.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, s. 13-14.

v. P. Kowalczyk-Rólczyńska, *Rynek nieruchomości – wprowadzenie*, w: *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, D. Ostrowska et al. (red.), Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2015, s. 11.

⁴⁷⁴ R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 3.

⁴⁷⁵ M. Wojewoda, *O własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym wieczystym gruncie*, „Studia Prawno-ekonomiczne” 2012, s. 173-184.

v. P. Kowalczyk-Rólczyńska, *Rynek...*, s. 12-13.

v. E. Mączyńska, *Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej*, w: *Ile jest warta nieruchomość*, E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Warszawa: Poltext 2016, s. 54.

o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388, ze zmianami). Ustawa ta umożliwia ustanawianie odrębnej własności lokali poprzez podział budynku na pojedyncze lokale, które będą własnościami różnych osób. Każdy wyodrębniony lokal staje się nową, odrębną nieruchomością lokalową, dla której zakładana jest księga wieczysta⁴⁷⁶.

Podział podmiotowy polega na rozgraniczeniu komu przysługują prawa do różnych nieruchomości. Dzieli się one na nieruchomości publiczne i nieruchomości prywatne. Dalszy podział nieruchomości publicznych wynika z art. 20. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, ze zmianami). Nieruchomości prywatne mogą być przedmiotem praw przysługujących osobom fizycznym, niepaństwowym oraz niesamorządowym osobom prawnym czyli np. spółdzielniom, stowarzyszeniom, fundacjom, spółkom prawa handlowego⁴⁷⁷.

Dla każdej nieruchomości zakłada się osobną księgę wieczystą, wynika to z ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147, ze zmianami). Sędzia podczas zakładania księgi wieczystej bada, czy dany podmiot stanowi odrębny przedmiot własności. Ujęcie, zgodnie z którym działki ewidencyjne wpisane do jednej księgi wieczystej stanowią jedną nieruchomość, jest nazywane wieczystoksięgowym⁴⁷⁸.

Nieruchomości można rozróżnić ze względu na kryterium przeznaczenia⁴⁷⁹:

- nieruchomości mieszkaniowe,
- nieruchomości komercyjne,
- przemysłowe,
- ziemskie,
- specjalne (np. obiekty publiczne, budowle, siedziby stowarzyszeń).

Nieruchomości można podzielić również pod względem dochodowości, na nieruchomości dochodowe (przynoszące dochód) i niedochodowe (koszty utrzymania przewyższają dochody czerpane z nieruchomości)⁴⁸⁰.

⁴⁷⁶ E. Mączyńska, *Wycena...*, s. 69-71.

⁴⁷⁷ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 51.

⁴⁷⁸ R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 5.

⁴⁷⁹ A. Śliwiński, *Zarządzanie nieruchomościami*, Warszawa: Agencja wydawnicza Placet 2000, s. 51-56.
v. M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje...*, s. 55-67.

v. K. Jajuga, T. Jajuga, *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa niefinansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2014, s. 384.

⁴⁸⁰ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 53

Wszystkie rodzaje nieruchomości, pomimo występujących pomiędzy nimi różnic, posiadają podobny zestaw cech. Cechy nieruchomości można podzielić na fizyczne i ekonomiczne⁴⁸¹:

1) Fizyczne:

- immobilność – stałość w miejscu powodująca, że lokalizacja nieruchomości jest jedną z jej najistotniejszych cech,
- złożoność fizyczna – wielość elementów składających się na nieruchomość (grunt, budynki, budowle, nasadzenia) przekłada się na skomplikowanie procesu decyzyjnego i utrudnienie analizy rynku,
- niepodzielność – cecha ta warunkuje pośrednio niską płynność nieruchomości; częsty brak możliwości podziału nieruchomości przekłada się na dużą trudność lub niemożliwość szybkiego odzyskania części zainwestowanego kapitału,
- długi okres użytkowania nieruchomości – budynki i instalacje podlegają powolnemu procesowi zużywania się, natomiast grunt uznaje się za niezniszczalny,
- różnorodność – każda nieruchomość posiada unikatowe cechy.

2) Ekonomiczne:

- deficytowość – unikatowość nieruchomości oraz ograniczoność przestrzeni powodują niewystarczającą liczbę nieruchomości w stosunku do zapotrzebowania. Warunkuje to zmienność wartości nieruchomości na rynku oraz potrzebę modernizowania obiektów budowlanych.
- lokalizacja – położenie należy rozpatrywać pod względem fizycznym oraz pod względem ekonomicznym (np. możliwe zagospodarowanie nieruchomości wynika z jej umiejscowienia, otoczenia, dostępności itp.),
- współzależność z otoczeniem – nieruchomości położone na jednym obszarze wzajemnie na siebie oddziałują,
- wysoka kapitałochłonność – potrzeba posiadania znacznego kapitału powoduje zawężenie grona potencjalnych inwestorów do podmiotów dysponujących

⁴⁸¹ E. Siemińska, *Rynek nieruchomości jako miejsce lokowania kapitału*, w: *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, E. Siemińska (red.), Warszawa: Poltext 2011, s. 19-25.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce...*, s. 17.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek...*, s. 16-24.

v. P. Kowalczyk-Rólczyńska, *Rynek...*, s. 16-18.

v. M. Bryx, R. Matkowski, *Inwestycje...*, s. 71-73, 90-91.

środkami finansowymi niezbędnymi do przeprowadzenia transakcji. Często wykorzystywane jest również finansowanie zewnętrzne, w szczególności kredytowanie bankowe.

- niska płynność – długi czas transferu praw jest szczególnie widoczny w okresach spowolnienia gospodarczego, kiedy spada aktywność rynku nieruchomości, a rośnie czas ekspozycji nieruchomości oferowanej. Podczas realizacji inwestycji następuje zamrożenie znacznych środków finansowych i materialnych.

Nieruchomości jako dobra funkcjonujące na rynku, posiadają konkretną wartość. Wartość ta jest określana przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych. Wartość nieruchomości jest ściśle powiązana ze stanem rynku oraz cechami samej nieruchomości. Zależnie od typu badanej nieruchomości i celu wyceny, inne aspekty będą brane pod uwagę przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rynek nieruchomości – podstawy teoretyczne

Zmiany ustrojowe zapoczątkowane w latach 80. ubiegłego wieku wprowadziły do gospodarki cechy rynkowości⁴⁸². Rynek nieruchomości jest segmentem rynku finansowego, na którym przedmiotem transakcji są prawa do nieruchomości⁴⁸³. Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej są postrzegane nie tylko jako element zaspokajający podstawową potrzebę ludzką, posiadanie miejsca zamieszkiwania, ale również jako dobro inwestycyjne. Na rynku lokali mieszkalnych zmaterializowany jest potencjał majątkowy. Ze względu na dużą wartość tych dóbr istnieje bariera inwestycyjna. Decyzja o nabyciu danej nieruchomości nie jest podejmowana wedle potrzeby wybrania najlepszego możliwego rozwiązania, lecz rozwiązania, które według subiektywnej oceny jest satysfakcjonujące (biorąc pod uwagę zastane okoliczności)⁴⁸⁴.

⁴⁸² L. Groeger, *Podstawy wyceny nieruchomości miejskich*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012, s. 391.

⁴⁸³ E. Siemińska, *Rynek...*, s. 13.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek...*, s. 33.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, s. 142.

⁴⁸⁴ S. Palicki, *Rewitalizacja miast...*, s. 9.

Rynek nieruchomości jest strukturą łączącą⁴⁸⁵:

1. wyznaczniki rynku: podaż (wyrażającą ujawnione przez zbywających zamiary sprzedaży), popyt (wyrażający ujawnione przez kupujących zamiary zakupu), cenę (ekwiwalent wyrażony w pieniądzu za przedmiot transakcji),
2. przedmioty rynku: nieruchomości,
3. podmioty rynku: kontrahentów, otoczenie rynku (np. urzędy, sądy, firmy geodezyjne itp.), jednostki usługowe rynku (np. notariuszy, rzeczoznawców majątkowych, zarządców, itp.).

Cechami rynku nieruchomości, które warunkują jego funkcjonowanie są⁴⁸⁶:

- niejednorodność – uwarstwienie popytu, zróżnicowanie zasięgu przestrzennego, zróżnicowanie zasięgu nabywanych praw i zróżnicowanie nieruchomości pod względem jakości warunkuje niejednorodność rynku. Przejawem niejednorodności rynku nieruchomości jest możliwość wyróżnienia jego sektorów np. pod względem rodzaju nieruchomości (np. nieruchomości gruntowe, lokalowe), zasięgu rynku (rynek lokalny, regionalny, krajowy, międzynarodowy), praw (np. sprzedaż prawa własności, wynajem lokali), jakości nieruchomości (jakość nieruchomości jest istotna szczególnie dla biurowców i hoteli). Niejednorodność rynku nieruchomości powoduje istnienie różnic pomiędzy jego sektorami, co stwarza potrzebę wyspecjalizowania się inwestorów oraz potrzebę obsługi rynku przez osoby i podmioty wyspecjalizowane (pośredników, rzeczoznawców majątkowych, zarządców, firmy doradcze).
- niedoskonałość – dla przeciętnego inwestora dostęp do informacji (o cenach transakcyjnych oraz pełnej ofercie rynku pierwotnego i wtórnego) jest ograniczony. Brak pełnej wiedzy wpływa na decyzje inwestora. Innym aspektem niedoskonałości jest fakt, że nabywcy kupując dobra na rynku nieruchomości mogą podejmować decyzje nieracjonalne z punktu widzenia ekonomii m. in. ze względu na dużą różnorodność oferowanych nieruchomości (decyzje oparte są na emocjach). Niedoskonałość rynku powoduje, że praktycznie nigdy nie znajduje się on w stanie równowagi (równowaga rynkowa jest definiowana jako

⁴⁸⁵ W. Wrzosek, *Funkcjonowanie rynku*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1994, s. 22.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek...*, s. 29.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, s. 79-88.

⁴⁸⁶ v. E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomości a rynek...*, s. 37-50.

v. E. Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny...*, s. 58-69, 89-93.

stan zrównania wielkości popytu i podaży, przy czynniku równoważącym jakim jest cena – cena równowagi rynkowej⁴⁸⁷).

- mała elastyczność popytu i podaży – najważniejszym przejawem jest słaba reakcja popytu i podaży na zmiany cen. Mała elastyczność popytu i podaży skutkuje trudnością w osiągnięciu przez rynek równowagi.
- wymaganie fachowej obsługi – ze względu na złożoność nieruchomości oraz wcześniej wymienione cechy rynku, dla prawidłowego rozeznania niezbędne jest korzystanie z usług podmiotów go obsługujących (zarządców, rzeczoznawców majątkowych, pośredników oraz firm doradczych, które nieustannie badają rynek oraz biorą udział w dedykowanych szkoleniach eksperckich).
- lokalność – zmiany cen w przestrzeni uzależnione są od uwarunkowań przestrzennych, a zarówno nabywcy, jak i podmioty obsługujące rynek, muszą poznać daną nieruchomość, aby móc dokonać oceny.
- efektywność rynku na niskim poziomie – rynek nieruchomości reaguje na zmiany gospodarcze z opóźnieniem, a informacja o zmianie na rynku nieruchomości możliwa jest do wychwycenia dopiero po pewnym czasie.

Jako szczególne uwarunkowania rynku nieruchomości w odniesieniu do rewitalizacji można wskazać⁴⁸⁸:

- wysoką konkurencyjność nowych zasobów w stosunku do zasobów starych – utrzymanie dobrego stanu technicznego starych zasobów oraz ich modernizacja są nieopłacalne w opinii ich właścicieli. Brak prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej przyczynia się do spadku konkurencyjności starych obiektów budowlanych na rynku nieruchomości. Zaniechaniu przekształceń technicznych starej zabudowy towarzyszy ograniczenie inwestycji sektora publicznego na danym obszarze (np. w przestrzeń publiczną lub infrastrukturę). Zasoby finansowe są inwestowane w obszary, gdzie znajduje się zabudowa w dobrym stanie technicznym m. in. nowe budynki.
- innowacji na rynku nieruchomości musi towarzyszyć znaczna liczba inwestycji – wytworzenie nowych, atrakcyjnych przestrzeni mieszkaniowych wpływa na

⁴⁸⁷ J. Mierzejewska-Majcherek, *Podstawy ekonomii. Podręcznik*, Warszawa: Difin 2005, s. 74-75.

⁴⁸⁸ Opracowanie własne na podstawie: A. Billert, *Rewitalizacja...*, s. 39-42.

rynek nieruchomości jedynie, gdy innowacyjności towarzyszy znaczna ilość wytworzonego dobra np. przekształcenia obejmują całe kwartały lub dzielnice. Następuje wtedy przeniesienie kapitału do zasobów bardziej atrakcyjnych oraz spadek zainteresowania zasobami o mniejszej atrakcyjności, a tym samym spadek ich wartości rynkowej.

- spadek wartości nieruchomości na danym obszarze prowadzi do zmniejszenia szansy na ich modernizację – obniżenie wartości nieruchomości na danym obszarze oraz zmniejszenie dochodów przez nie generowanych wywołują spadek zainteresowania oraz motywacji modernizacji tych zasobów u ich właścicieli.
- fizycznej degradacji zasobów towarzyszy segregacja społeczno-ekonomiczna – podmioty o większych możliwościach finansowych opuszczają budynki o gorszym stanie technicznym. Powoduje to pozostawianie w mniej atrakcyjnych zasobach osób oraz podmiotów o mniejszych możliwościach finansowych, co powoduje obniżenie zdolności inwestycyjnych oraz dalszą degradację przestrzenną obszaru.

4.2. Preferencje standardu i form zabudowy mieszkaniowej

Około 80% Europejczyków żyje w miejskim, zurbanizowanym środowisku⁴⁸⁹. Miasto jest postrzegane przez swoich użytkowników w skali makro (skala powiązań urbanistycznych) oraz mikro (rozwiązania architektoniczne budynków). Układy urbanistyczne historycznych dzielnic oraz zastosowane w nich rozwiązania projektowe wskazują, jaka była idea miast w przeszłości. Budynki mieszkalne stanowią odzwierciedlenie tendencji projektowych i światopoglądowych czasów, w których je wznoszono. Zmiany polityczne i światopoglądowe wpływają na przekształcenia wyobrażeń o optymalnym środowisku mieszkaniowym. Następstwem jest ewolucja oczekiwań społecznych wobec zamieszkiwanego środowiska – budynków mieszkalnych⁴⁹⁰. Warunkuje to ich ciągłe przemiany oraz dostosowywanie do współcześnie panujących trendów. Zgodnie z M. Bryx: „*Mieszkanie powszechnie traktuje się jako dobro niezbędne każdej rodzinie, umożliwiające jej zaspokojenie zarówno potrzeb podstawowych, jak i potrzeb wyższego rzędu*”.⁴⁹¹

⁴⁸⁹ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/cities/data/database>, [data dostępu: 12.10.2021]

⁴⁹⁰ W. Ostrowski, *Zespoły...*, s. 110.

⁴⁹¹ M. Bryx, *Finansowanie...*, s. 13.

Przed 1989 r. zabudowa mieszkaniowa była przeważnie wznoszona i rozdzielana przez aparat państwowy, co powodowało brak możliwości doboru lokalu do indywidualnych potrzeb i preferencji. Dzięki transformacji ustrojowej nastąpiła zmiana uwarunkowań ekonomicznych. Rozwinięty rynek nieruchomości umożliwia znalezienie mieszkania, które będzie odpowiadało jednostkowym zapotrzebowaniom. W celu dostarczenia potencjalnym nabywcom oferty, która najlepiej odpowiada ich oczekiwaniom, deweloperzy oraz naukowcy prowadzą badania dotyczące preferencji standardu i form zabudowy. Analizy te mają najczęściej formę ankiet środowiskowych z pytaniami zamkniętymi. Postrzeganie przestrzeni mieszkaniowej ma charakter subiektywny, który wynika ze sposobu korzystania, zarówno z samego mieszkania, jak i z jego sąsiedztwa.

Ankieta Centrum Badania Opinii Społecznej analizująca sytuację mieszkaniową Polaków została przeprowadzona dwukrotnie: w czerwcu 2003 r.⁴⁹² i 2010 r.⁴⁹³ Wyniki ankiety zostały poddane analizie w odniesieniu do pisanej pracy oraz opisane poniżej⁴⁹⁴.

Ponad 80% społeczeństwa mieszka w dwóch typach zabudowy⁴⁹⁵: „domu jednorodzinnym z działką/ogrodem” (41%) oraz „bloku na osiedlu mieszkaniowym” (40%). 9% osób spośród wszystkich ankietowanych wskazało, że mieszka w „kamienicy”. Odpowiedź ta była wskazywana częściej przez mieszkańców dużych miast. W miastach największych (powyżej 501 tys. ludności) taką odpowiedź wskazało 19% osób, a w miastach średnich (populacja 101-500 tys.) – 24% ankietowanych.

W ankiecie zbadano również wiek budynków zamieszkiwanych przez respondentów. Na zamieszkiwanie w budynku powstałym przed I wojną światową wskazało 5% badanych z 2010 r. Odnotowano nieznaczny spadek w stosunku do 2003 r., kiedy na taki okres budowy zasobów mieszkaniowych wskazało 6% ankietowanych. Pełne wyniki przedstawiono w tabeli 3.

⁴⁹² Wzięło w niej udział 1260 respondentów, którzy zostali wybrani jako próba losowa spośród dorosłych mieszkańców Polski.

⁴⁹³ Wzięło w niej udział 977 respondentów, którzy zostali wybrani jako próba losowa spośród dorosłych mieszkańców Polski.

⁴⁹⁴ CBOS, *Jak Polacy mieszkają, a jak chcieliby mieszkać*, Warszawa 2010, https://www.cbos.pl/PL/szukaj/okienko.php?pub_id=4233

⁴⁹⁵ Prowadzący badanie rozgraniczyli zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na „blok na osiedlu mieszkaniowym”, „dom wielorodzinny z działką/ogrodem” oraz „kamienicę”.

Jak dawno wybudowano dom, budynek, w którym Pan(i) mieszka?	Wskazania respondentów według terminów badań (w procentach)	
	VI 2003	VI 2010
Na początku XX wieku – przed końcem I wojny światowej – lub wcześniej, jeszcze w XIX wieku	6	5
Po I wojnie światowej (tzn. po roku 1918), ale jeszcze przed II wojną (przed rokiem 1939) lub w jej czasie	14	11
Już po wojnie, ale przed rokiem 1960	11	8
W latach 60. (1960-1969)	15	14
W latach 70. (1970-1979)	25	20
W latach 80. (1980-1989)	16	16
Po 1989 roku, ale nie później niż w roku 1999	8	10
W roku 2000 lub później	1	9
Trudno powiedzieć	3	6

Tabela 3. Wiek budynków zamieszkiwanych przez respondentów.

Źródło: CBOS, *Jak Polacy...*, s. 3.

Analizowane badanie zawierało pytanie o prowadzone w ciągu ostatniego dziesięciolecia remonty oraz modernizacje. Zgodnie z odpowiedziami respondentów kamienice były najrzadziej remontowanymi obiektami.

Druga część badania skupiała się na preferencjach ankietowanych co do wieku zabudowy (tab. 4). W 2010 r. ponad cztery piąte (81%) respondentów chciałaby mieszkać w nowo wybudowanych mieszkaniach i domach. Jedynie 13% badanych wskazało, że preferowałoby zamieszkiwanie w budynku historycznym. Pod względem preferencji zamieszkiwania Polaków odnotowano spadek zainteresowania zamieszkiwaniem w budynkach sprzed II wojny światowej, w stosunku do 2003 r., kiedy 15% osób wskazywało taką odpowiedź.

W 2010 r. grupami, z których najwięcej osób preferowałoby budownictwo mieszkaniowe sprzed II wojny światowej, byli mieszkańcy domów i kamienic wzniesionych przed I wojną światową (41%) oraz mieszkańcy budynków wzniesionych w okresie międzywojennym (30%). Zainteresowanie osób mieszkających w budownictwie powojennym było znacznie niższe. Zależnie od wieku zamieszkiwanego budynku, chęć zamieszkiwania w budynkach starych wyrażało od 8% do 15% ankietowanych.

W jakim mieszkaniu, domu wolą(a)by Pan(i) mieszkać, gdyby dano Panu(i) do wyboru – czy w mieszkaniu, domu nowo wybudowanym, czy też w podobnym mieszkaniu, domu (tzn. tak samo dużym, z tymi samymi wygodami, podobnie położonym i w takim samym stanie technicznym), ale starym, sprzed wojny?	Wskazania respondentów według terminów badań (w procentach)	
	VI 2003	VI 2010
Zdecydowanie w nowo wybudowanym	53	49
Raczej w nowo wybudowanym	27	32
Raczej w starym, sprzed II wojny światowej	11	9
Zdecydowanie w starym, sprzed II wojny światowej	4	4
Trudno powiedzieć	5	5

Tabela 4. Preferencje respondentów co do wieku zamieszkiwanego budynku.

Źródło: CBOS, *Jak Polacy...*, s. 6

Wyniki analizowanego badania warto zestawić z odpowiedziami na pytanie „Czy należy ratować starą zabudowę?” z badania „Stara czy nowa zabudowa – upodobania i opinie Polaków” przeprowadzonego przez CBOS w 2003 r.⁴⁹⁶ Jedna czwarta respondentów uważała, że należy remontować starą zabudowę bez względu na stan budynków i wiążące się z tym koszty. Najwięcej badanych (37%) wskazywało odpowiedź, że remont jest zasadny tylko w sytuacji, gdy jego koszty nie są zbyt duże. Aż 28% osób stwierdziło, że starej zabudowy mieszkaniowej nie należy odnawiać. Co ciekawe, w odpowiedzi na kolejne pytanie, aż 95% respondentów zgodziło się ze stwierdzeniem, że „lubi patrzeć na dobrze zachowane stare, zabytkowe budowle”⁴⁹⁷.

Ostatnia część badania z 2010 r. skupiała się na kryteriach wyboru mieszkania. Badani mogli wybrać trzy odpowiedzi spośród odpowiedzi z tabeli. Najczęściej wskazywanym czynnikiem była funkcjonalność (wygoda, przestronność, nasłonecznienie), wybrało ją 56% ankietowanych. Istotnym kryterium okazały się również niski koszt utrzymania oraz bezpieczna okolica, które wskazało odpowiednio 48% i 33% badanych. Dużą ilość zieleni oraz wolną przestrzeń wokół miejsca zamieszkania wskazał co trzeci ankietowany (33%). Niewiele mniej wskazań uzyskał wygląd zewnętrzny budynku – 27%. Co zaskakujące czynnikiem mniej istotnym od wymienionych wcześniej okazały się dobra komunikacja (dojazd do miejsca zamieszkania, do pracy) oraz bliskość szkoły i przedszkola. Te czynniki uzyskały jedynie po 21%. Wyniki ostatniej części badania przeprowadzonego przez CBOS są w przeważającej mierze zbieżne z wynikami uzyskiwanymi w badaniach naukowych⁴⁹⁸.

⁴⁹⁶ CBOS, *Stara czy nowa zabudowa - upodobania i opinie Polaków*, Warszawa 2003, https://www.cbos.pl/PL/szukaj/okienko.php?pub_id=4233, s. 9-11.

⁴⁹⁷ CBOS, *Stara...*, s. 3.

⁴⁹⁸ v. E. Starucha, *Studies on current housing conditions in Poland: urban scale and commonly used areas attributes in housing estates*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” 2013, nr 7, s. 125-135.

4.3. Finansowy aspekt odnowy

4.3.1. Zarządzanie wartością nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe jako element procesu rewitalizacji

Wspólnoty mieszkaniowe mogą być beneficjentami prowadzonych przez miasto rewitalizacji. Aby aktywnie wspierać ten proces powinny prowadzić gospodarkę remontową. Czynniki, które wpływają pozytywnie na szansę odniesienia sukcesu w procesie odnowy zabudowy zarządzanej przez wspólnoty mieszkaniowe⁴⁹⁹ można podzielić na:

1) Społeczne:

- członkostwo w zarządzie bądź współpraca zarządu z ekspertem posiadającym wiedzę z zakresu nieruchomości w aspekcie prawnym i ekonomicznym (który prowadziłby m. in. działania edukacyjne, jednoczył w powziętych celach, aktywizował mieszkańców oraz pozyskiwał finansowanie zewnętrzne itp.),
- świadomość mieszkańców potrzeby wykonywania prac remontowych,
- zaangażowanie właścicieli poszczególnych lokali oraz aktywne uczestnictwo w zebraniach.

2) Operacyjne:

- stworzenie budżetu operacyjnego i remontowego, w którym będą planowane wydatki i wpływy,
- rejestracja NIP i REGON wspólnoty oraz posiadanie rachunku bankowego,
- terminowość właścicieli lokali przy wnoszeniu opłat i zaliczek,
- w pełni opracowana dokumentacja techniczna, wcześniej uzgodniona z odpowiednimi podmiotami np. konserwatorem zabytków, oraz wcześniejsze uzyskanie pozwoleń umożliwiających zrealizowanie planowanej inwestycji.

3) Finansowe:

- posiadanie odpowiednich funduszy pozwalających na wykonanie wstępnych opracowań i studiów wykonalności,

v. J. Cibis, W. Olejko, *Preferencje standardu i form przyszłej zabudowy mieszkaniowej* w: *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), Białystok: Politechnika Białostocka Wydział Architektury 2006, s. 229-232.

⁴⁹⁹ M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 606.

- posiadanie funduszy umożliwiających rozpoczęcie inwestycji, które są wymagane przez zewnętrzną instytucję finansującą.

Szczególnie istotna przy odnowie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych jest osoba zarządcy. Wpływa on bezpośrednio na zarządzanie wartością nieruchomości, które definiuje się jako zespół działań obejmujących wszelkie aspekty pozyskiwania i eksploatacji nieruchomości oraz obrotu nimi, ukierunkowane na pomnażanie kapitału właścicieli nieruchomości⁵⁰⁰. Ze względu na jego stały kontakt z właścicielami nieruchomości lokalowych, zna on potrzeby swoich mieszkańców, potrafi określić ich poziom aktywności oraz wiarygodności. Prowadzenie inwestycji, która zakończy się sukcesem przestrzennym oraz finansowym wymaga wiedzy nie tylko z zakresu ekonomii i prawa, ale również umiejętności tworzenia pełnej strategii inwestycyjnej. Do jego szczególnie istotnych zadań należy przeprowadzenie wspólnoty przez kolejne fazy procesu. W uproszczeniu działania zarządcy, które wiążą się z zarządzaniem wartością nieruchomości można opisać jako następujące kroki⁵⁰¹:

1. Zaplanowanie inwestycji (cel projektu, procedura postępowania, ramy czasowe, zasoby finansowe) oraz wybranie programów pomocowych i źródeł finansowania, w tym pozyskanie partnerów, którzy wykonają adaptację lub nadbudowę.
2. Monitorowanie przygotowania dokumentacji technicznej oraz przygotowanie aplikacji do programów i źródeł finansowania.
3. Rozpoczęcie procedury realizacji inwestycji (związanej np. z organizacją przetargu).
4. Monitorowanie realizowanych prac.
5. Przygotowanie sprawozdań oraz rozliczeń.

Działaniem, które powinno pozytywnie wpłynąć na kondycję finansową wspólnoty po przeprowadzeniu odnowy jest wcześniejsze zadbanie o pozyskanie partnerów, którzy będą najemcami odnowionej nieruchomości. Dotyczy to lokali usługowych oraz biurowych i czasem pomieszczeń wspólnych.

Należy wskazać, że odnowa zabudowy mieszkaniowej należącej do wspólnot mieszkaniowych spotyka się z licznymi barierami wynikającymi zarówno z ograniczeń mieszkańców, jak i z ograniczeń zewnętrznych. Teoretycznie ograniczenia, których źródłem są członkowie wspólnoty powinny być prostsze do przewyciężenia niż ograniczenia

⁵⁰⁰ E. Mączyńska, *Wycena...*, s. 26.

⁵⁰¹ Opracowanie własne na podstawie: M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 607.

zewewnętrzne. W praktyce kwestii tych często nie udaje się rozwiązać. Przeważnie wynikają one z poziomu dochodu poszczególnych gospodarstw domowych. Spotyka się dwa wiodące skutki wynikające z sytuacji ekonomicznej mieszkańców wspólnoty:

- blokowanie przez mniej zamożnych mieszkańców remontów i modernizacji inicjowanych przez pozostałych właścicieli,
- ograniczenie zakresu planowanych prac do drobniejszych inwestycji, które nie dają kompleksowych rezultatów.

Pomocne może być zawiązywanie we wspólnotach stowarzyszeń. Świadectwem skuteczności tego rozwiązania jest Stowarzyszenie Smolna, którego działania zostały opisane w podrozdziale 1.3.2. *Rewitalizacja w Polsce*.

Odpowiedzią na opisane ograniczenia mogą być działania miasta. Na przykładzie działalności Szczecina możliwe jest wskazanie rozwiązań, które promowały wykonywanie remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych⁵⁰²:

- w budynkach zabytkowych lub o ponadprzeciętnej wartości kulturowej miasto pokrywało część kosztów remontu nieruchomości wspólnej (np. elewacji),
- ułatwiono pozyskiwanie kredytów na remonty i modernizacje części wspólnej poprzez udzielenie gwarancji na kredyty,
- spłacono część odsetek od kredytów zaciągniętych na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnej w budynkach,
- przyznano prawo najmu mieszkań z gminnego zasobu mieszkań czynszowych właścicielom nieruchomości mieszkaniowych, którzy utracili możliwość ponoszenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości wspólnej wskutek pogorszenia sytuacji materialnej.

Miasto angażowało się jedynie we współfinansowanie odnow budynków z uregulowanym stanem prawnym gruntów, gromadzących środki finansowe w ramach funduszu remontowego oraz budynków, w których, o ile było to możliwe, zwiększano liczbę mieszkań (poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, głównie strychów). Pomoc miasta miała na celu mobilizację zarówno wspólnot, jak i indywidualnych właścicieli lokali.

Mechanizmy, które były wdrożone przez Szczecin mogą nie być możliwe do zastosowania przez inne gminy i miasta na prawach powiatów za względu na ograniczenia budżetowe. Istotnym głosem w sprawie może być też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (21 października 2008 r. wyrok NSA II GSK 411/08), zgodnie z którym

⁵⁰² Uchwała nr XXVIII/360/96 Rady Miejskiej Szczecina z 2.12.1996 r, <http://bip.um.szczecin.pl/>

samorząd gminny nie ma podstaw prawnych do udzielania dotacji budżetowych wspólnotom mieszkaniowym.

4.3.2. Podmioty prywatne a finansowanie procesów odnowy zabudowy

Literatura przedmiotu wskazuje trzy konwencje finansowania rewitalizacji⁵⁰³:

- brytyjską – największy nacisk kładzie się na angażowanie sektora prywatnego przez wykorzystywanie formuły partnerstwa publiczno-prywatnego⁵⁰⁴. Partnerzy biznesowi są przeważnie odpowiedzialni za pozyskanie środków finansowych niezbędnych do realizacji projektu⁵⁰⁵.
- niemiecką – finansowanie rewitalizacji bazuje na funduszach budżetowych, zgodnie z ustawą za procesy rewitalizacji odpowiedzialne są gminy⁵⁰⁶. Alternatywne finansowanie opiera się na modelu wykorzystania PPP⁵⁰⁷.
- hiszpańską – środki finansowe pozyskiwane są głównie z funduszy Unii Europejskiej. Wkład własny w inwestycje pozyskiwany jest od inwestorów prywatnych. Jest to formuła częściowo zbliżona do PPP (tzw. hybrydowy model PPP), ale oparta na zasadach montażu finansowego⁵⁰⁸. Konwencja hiszpańska jest najbliższa polskiemu systemowi finansowania⁵⁰⁹.

W Polsce podmioty prywatne mogą angażować się w proces rewitalizacji poprzez partnerstwo publiczno-prywatne. Skala potrzebnych inwestycji, ograniczony budżet państwa i ograniczenia kadrowe instytucji powodują, że partnerstwo publiczno-prywatne stanowi atrakcyjną alternatywę dla tradycyjnego modelu inwestowania, gdzie środki finansowe są

⁵⁰³ D. Hajdys, M. Ślebocka, *Rewitalizacja...*, s. 51.

⁵⁰⁴ J. Fox-Przeworski, *New...*, s. 121.

v. G. Micek, *Finansowanie rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 64-68.

v. M. Ziora, *Upadek miasta i polityka odnowy. Studium socjologiczne na przykładzie Bytomia*, Katowice: Studio NDA 2016, s. 115.

⁵⁰⁵ I. Herbst, *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009, s. 123-124, 145.

v. E. Farelnek, *Finansowanie...*, s. 294.

⁵⁰⁶ I. Herbst, *Warunki...*, s. 122, 146-147.

v. E. Farelnek, *Finansowanie...*, s. 294.

v. M. Ziora, *Upadek...*, s. 117.

⁵⁰⁷ A. Jadach-Sepiolo, *Partnerstwo dla ...*, s. 51.

v. I. Herbst, *PPP w praktyce*, w: *Biuletyn Partnerstwa Publiczno-Prywatnego*, M. Wawrzyniak (red.), Warszawa: Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości 2012, s. 41.

⁵⁰⁸ v. E. Farelnek, *Finansowanie...*, s. 294

⁵⁰⁹ W Krajowej Polityce Miejskiej 2023 wskazano: „pierwszym źródłem finansowania interwencji rewitalizacyjnych służących interesowi publicznemu powinien budżet miasta”. (Krajowa Polityka Miejska 2023, Warszawa 2015, s. 68.)

pozyskiwane jedynie ze środków budżetowych. Jest to szczególnie istotne w procesie rewitalizacji, który charakteryzuje się nie tylko kapitałochłonnością, ale również czasochłonnością. Biorąc jednak pod uwagę wielość barier stojących zarówno po stronie samego PPP, jak i po stronie rewitalizacji, współpraca ta jest procesem bardzo złożonym, w który podmioty prywatnie niechętnie się angażują. Wskazać należy, że finansowy udział sektora prywatnego we współfinansowaniu rewitalizacji jest wciąż zbyt mały⁵¹⁰, odbiega od wartości odnotowywanych w krajach Europy Zachodniej⁵¹¹. Niezbędne jest otwarte i kompetentne podejście urzędników w zakresie obsługi przedsiębiorców, które zachęci do współpracy podmioty prywatne. System obsługi powinien cechować się wysoką kulturą biznesową, co pozwoli na wypracowanie partnerskich relacji opartych na wzajemnym szacunku i zaufaniu (do zakresu należy m. in. dotrzymywanie deklarowanych terminów oraz niezmiennosc wcześniejszych ustaleń).

Szczególnie istotnym obszarem w planowaniu procesu odnowy prowadzonego przez podmioty prywatne, jest zebranie środków finansowych pozwalających na realizację inwestycji. Najprostszym organizacyjnie źródłem finansowania, ale jednocześnie rzadko dostępnym są środki własne. Alternatywą są zewnętrzne źródła finansowania, które będą elementem montażu finansowego. Znaczenie ich rośnie w miarę wzrostu kosztów prac. Źródła finansowania możemy podzielić na trzy wiodące grupy⁵¹²:

1) Bankowe źródła finansowania – kredyty oraz pożyczki.

Korzystanie z tej metody finansowania dla wielu osób fizycznych i wspólnot mieszkaniowych jest ograniczone:

- Wspólnota mieszkaniowa nie może zabezpieczyć kredytu hipoteką na nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, ponieważ nieruchomość wspólna (gruntowa) jest związana prawnie z nieruchomościami lokalowymi wyodrębnionymi z budynku. Pojedyncze lokale mieszkalne również nie są przez banki brane pod uwagę jako przedmiot hipoteki.
- Osoby fizyczne i prawne posiadają często wysokie zadłużenia. Zgodnie informacją prasową Krajowego Rejestru Dłużników z 2020 r. łączne

⁵¹⁰ S. Palicki, Ł. Strączkowski, *Possibilities of including developers into housing stock revitalization*, "Real Estate Management and Valuation" 2019, nr 1, s. 103.

⁵¹¹ Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 11.

⁵¹² M. Tertelis, J. Karp, S. Vieyra, *Zarządzanie...*, s. 610-616.

zadłużenie Polaków wynosiło 47,8 mld zł i podlegało dalszym wzrostom⁵¹³. Dodatkowo wątpliwości może budzić gotowość do zaciągania kredytu (zarówno mentalna, jak i finansowa) mieszkańców, którzy mieszkają w zdegradowanych zasobach⁵¹⁴.

2) Finansowanie przy wykorzystaniu modelu zamiany.

W przypadku posiadania wolnej, niezagospodarowanej działki budowlanej lub budynku, który mógłby podlegać nadbudowie, możliwe jest skorzystanie z modelu zamiany. W uproszczeniu polega on na pozyskaniu przez przedsiębiorstwo realizujące proces odnowy określonej liczby lokali lub działki budowlanej w zamian za przeprowadzenie określonych prac⁵¹⁵.

3) Korzystanie z dotacji i instrumentów wsparcia.

Podmioty odnawiające zabudowę historyczną mogą korzystać z następujących dotacji i instrumentów wsparcia:

1) *Dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane*

Finansowanie odnów jest możliwe poprzez otrzymanie bezzwrotnej dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568, ze zmianami):

„Art. 73. Osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, będąca właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadająca taki zabytek w trwałym zarządzie albo będąca właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru albo prac konserwatorskich lub restauratorskich przy zabytku wpisanym na Listę Skarbów Dziedzictwa.”

Dotacja taka może być udzielona przez ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego ze środków budżetu państwa (zabytki wpisane do rejestru lub na Listę Skarbów Dziedzictwa), z części, której dysponentem jest ten minister lub przez

⁵¹³ Krajowy Rejestr Długów, *Miesięczna pensja nie wystarczy na pokrycie długów*, 23 września 2020 r., <https://krd.pl/Centrum-prasowe/Informacje-prasowe/2020/Miesieczna-pensja-nie-wystarczy-na-pokrycie-dlugow>, [dostęp dnia: 06.10.2021].

⁵¹⁴ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 76.

⁵¹⁵ Model ten jest często wykorzystywany przez gminy, które zazwyczaj posiadają niezabudowane nieruchomości gruntowe, a są zobowiązane zapewnić mieszkania komunalne.

wojewódzkiego konserwatora zabytków ze środków finansowych z budżetu państwa (zabytki wpisane do rejestru) w części, której dysponentem jest wojewoda. Minimalna kwota wnioskowanego dofinansowania w programie Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego "Ochrona Zabytków" wynosi 25 000 zł. Dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków kwota dotacji może stanowić maksymalnie 50% nakładów koniecznych na wykonanie prac. W szczególnych przypadkach możliwe jest udzielenie dotacji w wysokości do 100%.

Zgodnie z art. 81. ustawy dotacja na prace przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji budynków może zostać udzielona przez organ stanowiący gminy, powiatu lub samorządu województwa. Zasady określone są w podjętej przez odpowiedni organ uchwale. Dotacja taka może być udzielana w wysokości do 100% nakładów koniecznych na wykonanie prac przez wnioskodawcę. Zgodnie z uchwałą nr LIV/1679/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 9 września 2021 r. w sprawie określenia zasad udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków, położonym na obszarze m.st. Warszawy:

„§ 1. 1. Z budżetu m.st. Warszawy mogą być udzielane dotacje celowe na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku indywidualnie wpisanym do rejestru zabytków lub indywidualnie ujętym w gminnej ewidencji zabytków, położonym na obszarze m.st. Warszawy.”

Dotacja może być udzielona osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym posiadającym tytuł prawny do zabytku (zgodnie z par. 1 ust. 2) i finansującym prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych (z zapisu wynika wprost, że dotacja nie jest udzielana na prace modernizacyjne). Jeżeli podmiotem finansującym inwestycje jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą omawiana dotacja celowa jest pomocą *de minimis* w rozumieniu rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. U. UE L 352 z 24.12.2013). Rozporządzenie określa, że w badanym przypadku, państwo może udzielić jednemu podmiotowi gospodarczemu na przestrzeni 3 lat pomocy w wysokości 200 tys. euro brutto.

2) Instrument wsparcia – ulga podatkowa

Zgodnie z art. 26hb ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991 nr 80 poz. 350, ze zmianami) możliwe jest odliczenie od podstawy obliczenia podatku niektórych wydatków związanych z posiadaniem prawa własności lub współwłasności

nieruchomości zabytkowej. Jeżeli kwota odliczenia jest wyższa od rocznego dochodu podatnika, to odliczenie może zostać przeniesione na następne lata. Maksymalnie ulga może być rozliczana przez sześć lat.

Ulga obejmuje:

- wydatki poniesione na wpłaty z tytułu funduszu remontowego dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub znajdującego się w ewidencji zabytków – możliwe jest odliczenie maksymalnie 50% wydatków,
- wydatki poniesione na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane w zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w ewidencji zabytków – możliwe jest odliczenie maksymalnie 50% wydatków poniesionych na prace,
- wydatki na nabycie zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod warunkiem poniesienia wydatku na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane – możliwe jest odliczenie w wysokości maksymalnej 500 zł/ m² powierzchni użytkowej i nie większe niż 500 000 zł rocznie.

3) Instrument wsparcia – zwolnienie z podatku od nieruchomości

Zgodnie z art. 7. ust. 1. pkt 6. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170) z podatku od nieruchomości zwolnione są nieruchomości gruntowe i budynkowe wpisane do rejestru zabytków, jeżeli są utrzymywane i konserwowane zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Zwolnione są te części nieruchomości, na których terenie nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

4) Dotacje do inwestycji proekologicznych

Dotacja jest udzielana na podstawie uchwały nr XIX/487/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.09.2019 r. w sprawie zasad udzielania dotacji celowej na finansowanie lub dofinansowanie inwestycji na terenie m.st. Warszawy, służących ochronie środowiska i gospodarce wodnej. Możliwe jest otrzymanie dotacji udzielanej z budżetu miasta na inwestycje proekologiczne – wymianę kotłów, źródła energii odnawialnej, usuwanie azbestu, przyłącza kanalizacyjne, zbiorniki bezodpływowe, budowę urządzeń do zatrzymania wód opadowych i roztopowych.

Udzielanie wsparcia finansowego na modernizację nieruchomości, które są ogrzewane kotłami lub paleniskami na paliwo stałe albo olej opałowy, ma na celu ograniczenie niskiej emisji. Kotłownie są zastępowane pompami ciepła, indywidualnymi węzłami cieplnymi i przyłączaniem nieruchomości do sieci ciepłowniczej na terenie miasta, źródłami ciepła opalanymi paliwem gazowym lub źródłami ciepła zasilanymi energią elektryczną. Dotacja jest

przeznaczona dla osób fizycznych, wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych, przedsiębiorców, stowarzyszeń, fundacji oraz gminnych i powiatowych osób prawnych. Wysokość dotacji jest uzależniona od tego, jaki podmiot wnioskuje oraz jakie źródło ogrzewania zostanie zainstalowane.

5) Instrument wsparcia – premie termomodernizacyjne i remontowe

Formami wsparcia finansowego są premie na przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe przyznawane przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Termomodernizacji i Remontów, którego podstawą prawną jest ustawa z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. 2008 nr 223 poz. 1459, ze zmianami). Dla różnych podmiotów możliwe jest uzyskanie premii termomodernizacyjnej, remontowej lub kompensacyjnej. Wysokość premii jest uzależniona od wprowadzanych rozwiązań. Premie termomodernizacyjna i remontowa przysługują tylko inwestorom korzystającym z kredytu. Nie mogą z nich korzystać inwestorzy realizujący przedsięwzięcie termomodernizacyjne wyłącznie z własnych środków. Premię kompensacyjną mogą uzyskać inwestorzy korzystający ze środków własnych lub kredytu z premią remontową.

6) Instrument wsparcia – kredyty proekologiczne

Kredyty proekologiczne polegają na finansowaniu przedsięwzięć polegających na wyposażaniu budynków w instalacje wykorzystujące nowe technologie oraz zmiany poprawiające efektywność energetyczną. Kredytów proekologicznych udzielają banki m. in. BOŚ Bank. Oferta uzależniona jest od formy podmiotu i wysokości kredytu.

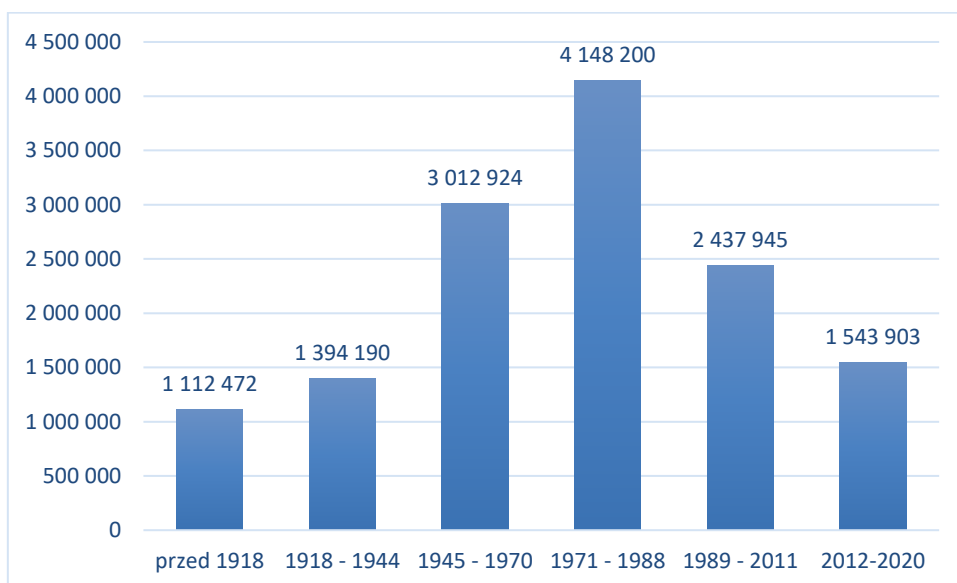
4.4. Stan rynku nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w kamienicach warszawskich

4.4.1. Dane ogólne na temat zasobów mieszkaniowych Polski

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wzniesionych do 1918 r. stanowią około 8,15% wszystkich zasobów mieszkaniowych Polski⁵¹⁶ tj. około 1 112 472 lokali mieszkalnych z 13 649 634 (rys. 125).

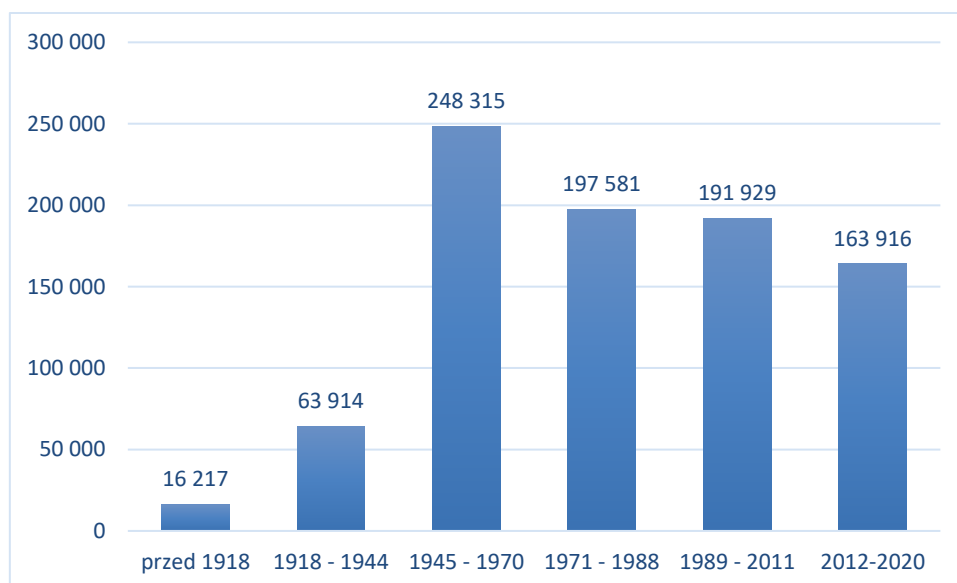
⁵¹⁶ Obliczone przy pomocy danych GUS – Narodowy Spis Powszechny z 2011 r. (grupa: mieszkania zamieszkane, podgrupa: mieszkania zamieszkane wg liczby izb i okresu budowy budynku). Z uwagi, że dane te nie były aktualizowane po 2011 r. autorka pracy dokonała oszacowania poprzez uzupełnienie o mieszkania oddane do użytku z lat 2012-2020. W okresie pisania dysertacji nie były udostępnione wyniki Narodowego Spisu Powszechnego z 2021 r.

W Warszawie jest około 16 217 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w zabudowie z tego okresu, co stanowi około 1,84% wszystkich warszawskich zasobów (rys. 126).



Rysunek 125. Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku – Polska.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.



Rysunek 126. Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku – Warszawa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej cieszy się małym zainteresowaniem miast, zgodnie z szacunkami stanowi jedynie od 10% do 15 % wszystkich planowanych projektów. Przy czym ich przeważająca część zakłada w ramach odnowy zabudowy jedynie remont części wspólnych lub termomodernizację. Słabość działań w ramach mieszkalnictwa w procesach

rewitalizacji jest związana z polską polityką mieszkaniową, która jest skoncentrowana głównie na tworzeniu nowych zasobów mieszkaniowych. Nieodzowny jest brak wsparcia publicznego adresowanego do programów polegających na odnowie starej zabudowy mieszkaniowej w sferze finansowej (jedyne finansowanie można uzyskać z budżetu gminnego), jak i organizacyjnej oraz technicznej⁵¹⁷.

4.4.2. Badanie własne – zaangażowanie sektora prywatnego w odnowę kamienic czynszowych

W celu zbadania stopnia zaangażowania sektora prywatnego w proces odnowy warszawskich kamienic czynszowych przeprowadzono dwa badania warszawskiego rynku pierwotnego, ofertowego w marcu 2017 r. i w listopadzie 2019 r. Badanie opierało się na zebranych przez autorkę danych ilościowych (liczby wszystkich mieszkań w ofercie w poszczególnych dzielnicach oraz liczby mieszkań w ofercie z odnowionych kamienic z poszczególnych dzielnic) oraz danych jakościowych (położenie budynku, standard inwestycji, sposób prezentacji oferty, przynależność firmy deweloperskiej do grupy kapitałowej). Badanie polegało na ustaleniu liczby prowadzonych inwestycji oraz liczby firm biorących udział w odnowie zabudowy. Poszukiwano lokali mieszkalnych, znajdujących się w dniach badania, w aktualnej ofercie deweloperów. Lokale miały być położone w kamienicach wzniesionych w okresie 1864-1939. Wydłużenie okresu powstania kamienic poszukiwanych w przeprowadzonym badaniu rynku ofertowego, w stosunku do kamienic będących tematem dysertacji, wynika z praktycznie tożsamego postrzegania ich na rynku nieruchomości. Potencjalny kupujący nie rozgranicza budynków powstałych przed, lub po 1914 r., postrzegając kamienice jako szeroką grupę, do której należą budynki o zabudowie obrzeżnej działki, o wysokich kondygnacjach i zdobionej elewacji.⁵¹⁸ Szerzej sposób postrzegania lokali z kamienic przez kupujących został przedstawiony w *Rozdziale 5*. Podaż zabytkowych kamienic jest bardzo ograniczona, co warunkuje bardzo małą liczbę prowadzonych inwestycji. Dodatkowymi czynnikami utrudniającymi przeprowadzenie inwestycji są bariery omówione

⁵¹⁷ *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, A. Kułaczowska, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów 2019, s. 17-18.

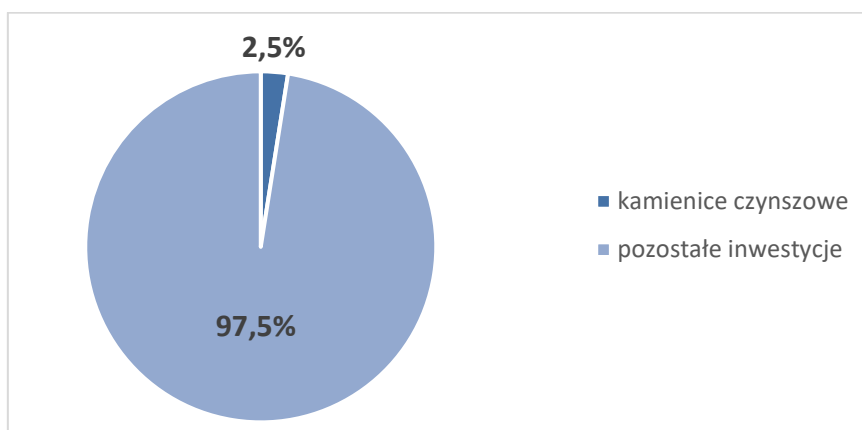
v. A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja a mieszkalnictwo...*, s. 105-121.

⁵¹⁸ Zdobiona elewacja jest szczególnie istotna dla potencjalnych kupujących. Jest to czynnik determinujący, z tego względu ze zbioru badanych obiektów wykluczono kamienicę przy ul. Lubomira 6 – inwestycję „Kamienica w stylu filmowym”. W marcu 2017 r. 32 lokale z tej inwestycji znajdowały się w aktualnej ofercie. Średnia cena ofertowa 1 m² w tej inwestycji, dla mieszkań dostępnych w chwili badania, to ok. 7 750 zł. W sposób widoczny odbiega również średnia cena z wspomnianej inwestycji, od innych cen z badanego rynku.

w podrozdziale 4.5. *Bariery związane z inwestycją polegającą na odnowie kamienicy*. Poszerzenie grupy badanych obiektów było wskazane dla uzyskania pełniejszych wyników badań. Bardzo nieliczny zbiór analizowanych obiektów może prowadzić do istotnych przekłamań w odbiorze rynku, jeżeli np. jeden obiekt będzie w istotny sposób odbiegał od typowych cech rynkowych. Niemniej, dla pełniejszej informacji zamieszczono również liczbę inwestycji dla kamienic powstałych w okresie 1864-1914 – podano je w nawiasach.

Badanie przeprowadzone w marcu 2017 r.

W marcu 2017 r. lokale mieszkalne usytuowane w obiektach spełniających kryteria badania były sprzedawane w 14 inwestycjach. W celu realizacji badania przeanalizowano łącznie 561 inwestycji (realizowanych przez 254 firmy deweloperskie), w których prowadzona była sprzedaż mieszkań. Przedstawione dane wskazują jednoznacznie, że procesy modernizacji zabudowy historycznej stanowią śladowy odsetek na rynku inwestycyjnym (2,5% wszystkich inwestycji) (rys. 127).

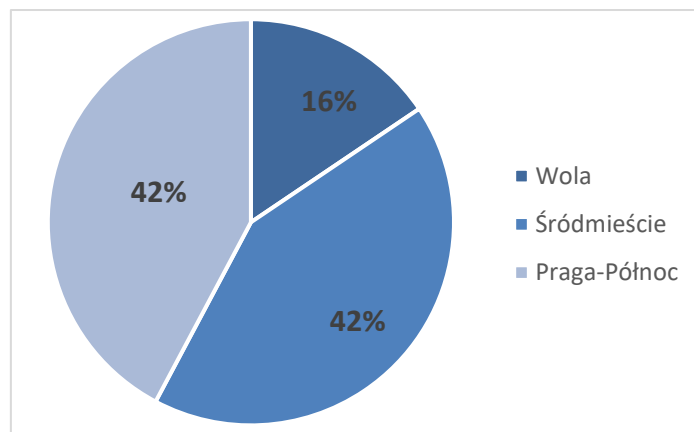


Rysunek 127. Udział procentowy projektów deweloperskich polegających na odnowie kamienic – marzec 2017 r.

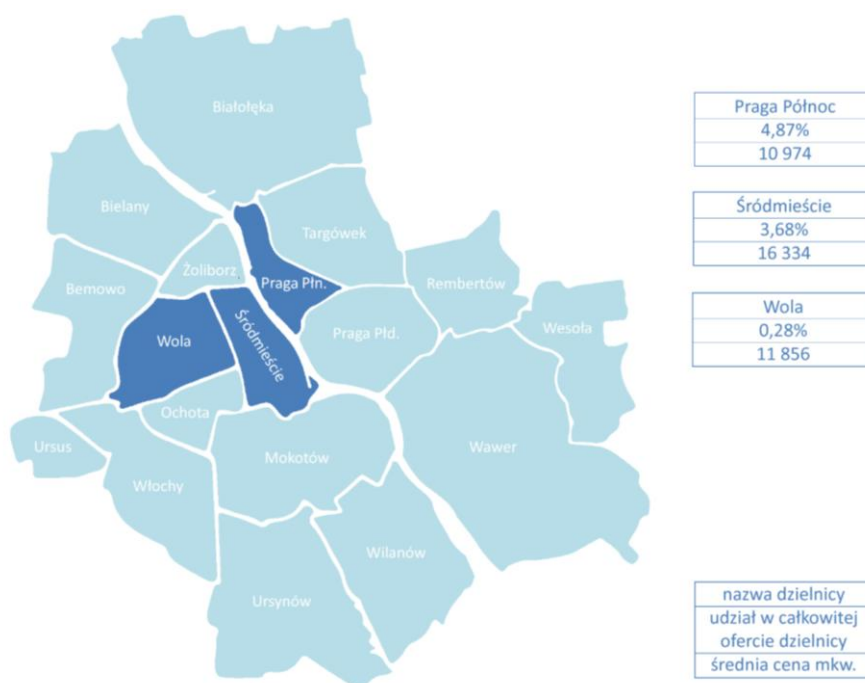
Źródło: opracowanie własne.

W marcu 2017 odnotowano inwestycje spełniające kryteria badania w 3 dzielnicach: Śródmieściu, Woli i Pradze-Północ (rys. 128, 129). Największą liczbę inwestycji odnotowano w dzielnicy Śródmieście – 8, następnie na Pradze-Północ – 5, a najmniej na Woli – 1 (1864-1914: Śródmieście – 7, Praga-Północ – 3, Wola – 1).

Podobną strukturę przybrały wyniki analizy dostępnych mieszkań w tych inwestycjach (udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku do całej oferty spełniającej kryteria badania): w Śródmieściu – 42%, na Pradze-Północ – 42%, na Woli – 16% (rys. 128).



Rysunek 128. Udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku do całej oferty spełniającej kryteria badania – marzec 2017 r.
Źródło: opracowanie własne.



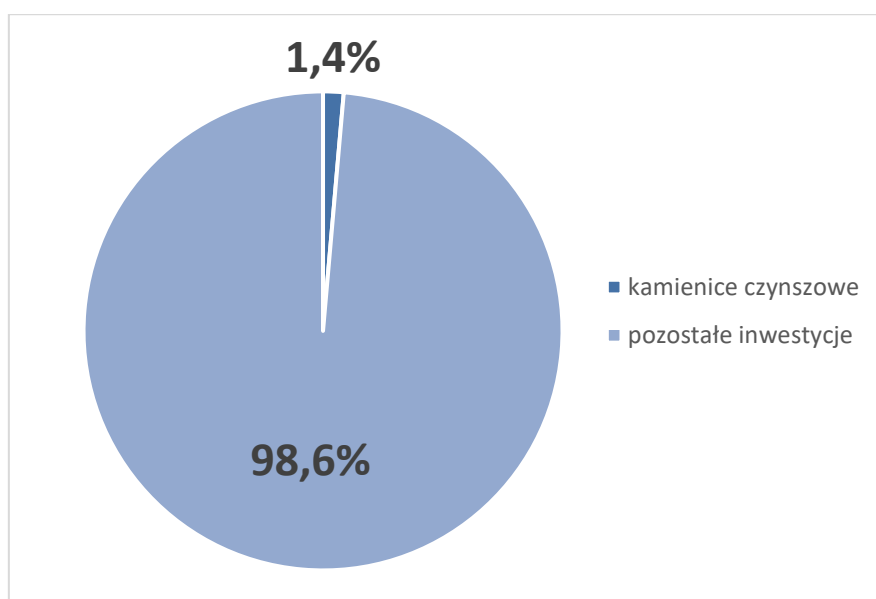
Rysunek 129. Stan badanego rynku – marzec 2017.

Opis: Wskazać należy, że zarówno w Śródmieściu, jak i na Pradze-Północ w badanych inwestycjach, w dacie prowadzenia badania, w aktualnej ofercie pozostały lokale o niższych cenach w stosunku do średnich cen w danej inwestycji. Były to lokale o najmniej atrakcyjnych układach mieszkań.

Źródło: opracowanie własne.

Badanie przeprowadzone w listopadzie 2019 r.

W listopadzie 2019 r. lokale mieszkalne usytuowane w obiektach spełniających kryteria badania były sprzedawane w 7 inwestycjach. W celu realizacji badania przeanalizowano łącznie 505 inwestycji. Przedstawione dane wskazują jednoznacznie, że procesy modernizacji i rewitalizacji zabudowy historycznej stanowią śladowy odsetek na rynku inwestycyjnym (1,4% wszystkich inwestycji) (rys. 130).



Rysunek 130. Udział procentowy projektów deweloperskich polegający na odnowie kamienic – listopad 2019 r.

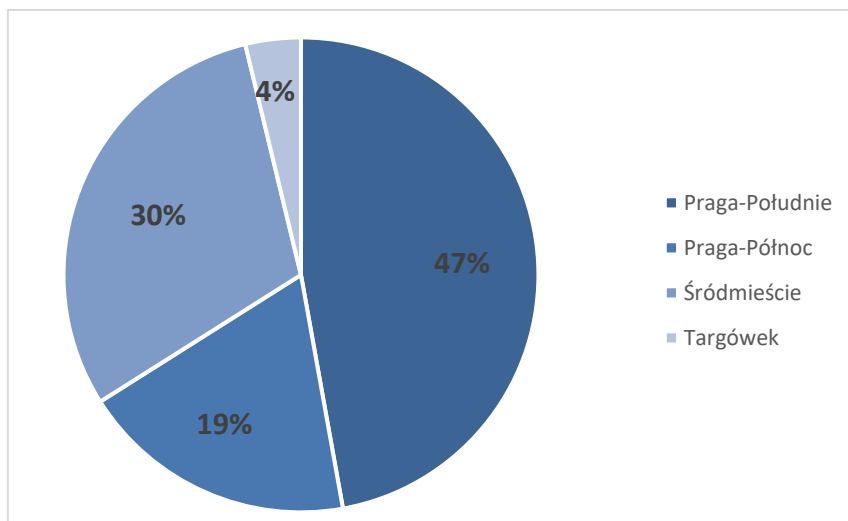
Źródło: opracowanie własne.

W listopadzie 2019 r. odnotowano inwestycje spełniające kryteria badania w 4 dzielnicach: Śródmieściu, Targówku, Pradze-Północ i Pradze-Południe (rys. 131, 132). Najwięcej inwestycji odnotowano w dzielnicy Pradze-Północ – 3, a następnie w Śródmieściu – 2, a na Pradze-Południe i Targówku – 1 (1864-1914: Praga-Północ – 1, Śródmieście – 2).

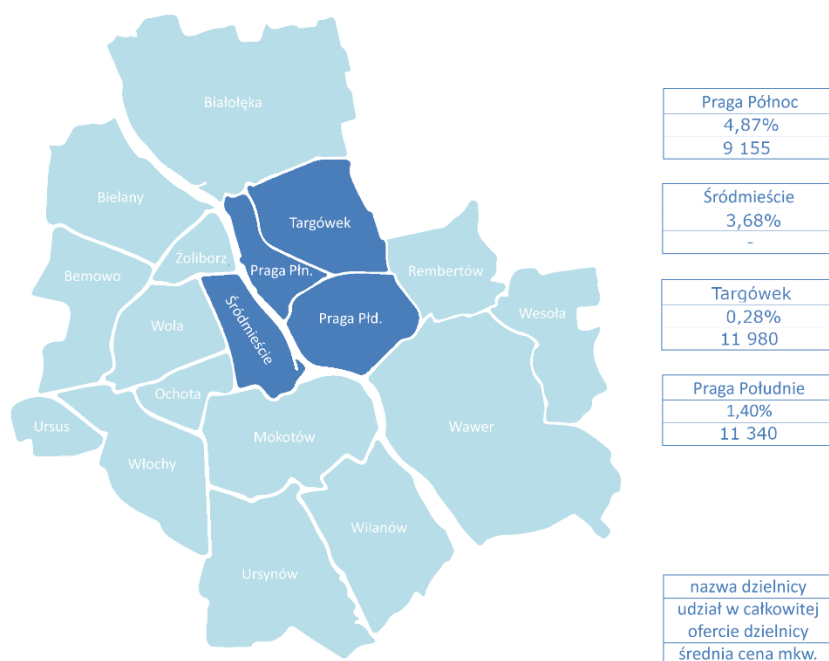
Najwięcej dostępnych lokali odnotowano na Pradze-Południe, było to związane z niedawnym rozpoczęciem sprzedaży mieszkań z nowej inwestycji (udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku do całej oferty spełniającej kryteria badania): na Pradze-Południe – 47%, w Śródmieściu – 30%⁵¹⁹, na Pradze-Północ – 19%, na Targówku⁵²⁰ – 4% (rys. 131).

⁵¹⁹ W dzielnicy Śródmieście była prowadzona sprzedaż lokali z inwestycji przy ul. Foksal 13/15. Ze względu na charakter inwestycji (skierowany do bardzo wąskiej grupy klientów) nie było możliwości ustalenia, ile lokali mieszkalnych znajdowało się w sprzedaży w czasie badania.

⁵²⁰ Obserwacja badanego sektora rynku i tempa sprzedaży mieszkań z inwestycji wykazała, że tempo sprzedaży nieruchomości lokalowych spada wraz z rosnącym czasem ekspozycji. Powoduje to długie pozostawanie w ofercie ostatnich lokali. Miało to miejsce w inwestycji prowadzonej na Targówku.



Rysunek 131. Udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku całej oferty spełniającej kryteria badania – listopad 2019 r.
Źródło: opracowanie własne.



Rysunek 132. Stan badanego rynku – listopad 2019.

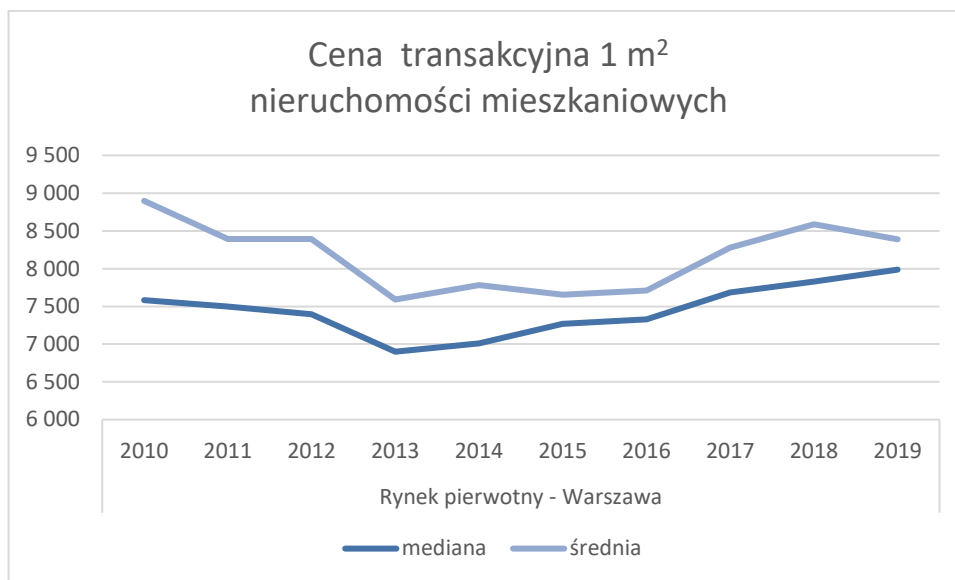
Opis: Wskazać należy, że na Pradze-Północ w badanych inwestycjach, w dacie prowadzenia badania, w aktualnej ofercie pozostały lokale o niższych cenach w stosunku do średnich cen w danej inwestycji.

Źródło: opracowanie własne.

Wnioski z badania własnego – zaobserwowane zmiany na rynku nieruchomości

W ostatnich latach był widoczny bardzo silny wzrost cen rynkowych nieruchomości mieszkaniowych (rys. 133). Wzrost ten został odnotowany również na rynku ofertowym

badanego sektora. Pojawiły się również inwestycje bardzo drogie, o rekordowych cenach w skali miasta – przykładem takiej inwestycji jest Foksal 13/15, gdzie ceny wahały się od około 25 000 zł/m² do około 40 000 zł/m²⁵²¹.



Rysunek 133. Średnia oraz mediana cen 1m2 mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym w Warszawie w latach 2010-2019.

Opis: należy zwrócić uwagę, że krzywe przedstawione na wykresie pokazują stan rynku ofertowego z ok. 2-letnim opóźnieniem. Cena nieruchomości mieszkaniowej, będącej przedmiotem późniejszej transakcji, jest ustalana w umowie przedwstępnej, która z reguły zawiązywana jest ok. 2 lata przed umową przeniesienia własności. Okres ten wynika z długości procesu inwestycyjnego przy wznoszeniu zabudowy mieszkaniowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W badanym okresie zwiększyła się liczba inwestycji, których oferta nie była prezentowana na stronach internetowych, a niepełna informacja o inwestycji pojawiała się jedynie na portalu społecznościowym „facebook”. Prezentacja inwestycji na stronach internetowych jest powszechną praktyką rynkową umożliwiającą dotarcie do szerokiego grona potencjalnych nabywców. Zmiana sposobu prezentacji inwestycji świadczy o następujących procesach:

- zwiększeniu liczby inwestycji prowadzonych przez podmioty gospodarcze, których zasoby ludzkie oraz możliwości finansowe pozwalają na prowadzenie jednej inwestycji w danym okresie czasu. Podmioty te na potrzeby jednej inwestycji nie kreują profesjonalnej strony internetowej, umieszczając informacje o ofercie na facebooku.

⁵²¹ W dzielnicy Śródmieście była prowadzona sprzedaż lokali z inwestycji przy ul. Foksal 13/15. Ze względu na charakter inwestycji (skierowany do bardzo wąskiej grupy klientów) nie było możliwości ustalenia cen ofertowych konkretnych lokali.

- dużym zainteresowaniu potencjalnej grupy docelowej. Nieruchomości lokalowe, lokale mieszkalne zlokalizowane w kamienicach prawdopodobnie kupowane są jako dobro inwestycyjne dla samego wzrostu wartości nieruchomości lub na wynajem (jako lokale mieszkalne lub biura o prestiżowym i indywidualnym charakterze). Potencjalni kupujący są dobrze poinformowani – współpracują z podmiotami profesjonalnymi aktywnie poszukującymi dóbr inwestycyjnych.
- sprzedawaniu lokali mieszkaniowych z małych inwestycji (np. kilkanaście mieszkań) wyselekcjonowanej grupie klientów. Deweloperzy sami zwracają się do potencjalnych nabywców z informacją, że będą prowadzili daną inwestycję. Mieszkania te nie wchodzą do tradycyjnego obrotu rynkowego.

Analiza lokalizacji poszczególnych inwestycji wykazała zmianę podejścia deweloperów co do umiejscowienia inwestycji. Projekty z 2019 r. cechowały się mniejszą dostępnością komunikacyjną oraz dłuższym dojazdem do centrum miasta, 1 z nich znajdował się poza granicami Warszawy z 1945 r. (rys. 134). Lokalizacja projektów w istotny sposób korelowała z wystrojem architektonicznym poszczególnych budynków. Projekty z 2019 r. cechują się skromniejszym detalem architektonicznym. Wyniki badania wskazują, że deweloperzy odważniej wkraczają na rynek odnów.



Rysunek 134. Obszar objęty przez dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Źródło: opracowanie własne

Zmianą zaobserwowaną w badaniu z 2019 r., w stosunku do 2017 r., jest zmniejszenie przejrzystości rynku. Przejawia się to w prezentacji inwestycji o potencjalnie małym zasięgu lub całkowitym braku informacji o prowadzeniu inwestycji. Asymetria w dostępie do informacji prowadzi do przewagi podmiotów, które posiadają dostęp do dokładniejszych danych. Szansa pozostałych podmiotów na podjęcie optymalnej decyzji inwestycyjnej jest zmniejszona.

4.5. Bariery związane z inwestycją polegającą na odnowie kamienicy

Odnowa historycznej zabudowy mieszkaniowej jest inwestycją wciąż rzadko realizowaną przez prywatne podmioty gospodarcze. Spowodowane jest to licznymi barierami. Na potrzeby dysertacji przyjęto, iż bariery to czynniki zmniejszające szansę podjęcia inwestycji oraz czynniki ograniczające możliwości jej prowadzenia. W podrozdziale zaprezentowano tylko bariery występujące najczęściej.

W trakcie prowadzonych analiz dokonano klasyfikacji zidentyfikowanych barier:

1) Bariery związane ze stanem prawnym nieruchomości:

- Nierozpoznany stan prawny (własnościowy)⁵²² – uniemożliwia transfer praw do nieruchomości, w szczególności nabycie jej przez inwestora, który mógłby przeprowadzić odnowę. Prowadzi to do degradacji zabudowy z powodu braku prowadzenia gospodarki remontowej.
- Rozdrobniona struktura własnościowa⁵²³ – posiadanie kamienicy przez kilku współwłaścicieli powoduje, że w budynku istnieje wspólnota mieszkaniowa. We wspólnotach mieszkaniowych istnieją konflikty interesów na tle różnych możliwości ekonomicznych i potrzeb społecznych. Przeprowadzenie odnowy kamienicy będzie mogło być realizowane, jeżeli zostanie podjęta stosowna uchwała⁵²⁴. Uchwała taka jest podejmowana jako większościowa, powoduje to, że

⁵²² M. Górczyńska, *The property restitution in Warsaw: renaissance or decline of pre-war buildings?*, "Journal of Housing and the Built Environment" 2016, nr 2, s. 369.
v. M. Górczyńska, P. Śleszyński, M. Niedzielski, *Impact of property rights and ownership on the development of Warsaw's contemporary city centre*, "European Planning Studies" 2019, nr 1, s. 164-167.

⁵²³ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 74.
v. S. Belniak, *Rewitalizacja...*, s. 61.

v. A. Billert, *Perspektywy...*, s. 4-5.

⁵²⁴ A. Tölle, *Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2007, nr 2, s. 51.

proces decyzyjny może okazać się długotrwały. Podobne problemy napotyka się przy adaptacji piwnicy oraz poddasza do nowych funkcji.

- Nieuporządkowane stosunki własnościowe (np. po śmierci właściciela spadkobiercy nie dokonali czynności spadkowych) – stanowią przeszkodę przy podejmowaniu przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał oraz w pozyskiwaniu zewnętrznych źródeł finansowania⁵²⁵.

2) Bariery związane z ochroną wartości zabytkowych:

- Brak aktualizacji ewidencji zabytków, braki w jej dokumentacji oraz brak diagnozy stanu zachowania – utrudniają rozpoznanie wartości zabytkowych poszczególnych budynków oraz uniemożliwiają określenie możliwych do wykonania przekształceń, parametrów docelowej zabudowy oraz powodują wadliwe określenie zakresu niezbędnych prac i błędy we wstępnych kalkulacjach finansowych⁵²⁶.
- Brak dostępu do specjalistycznej wiedzy, co do wartości poszczególnych elementów obiektu – powoduje wadliwe zapisy w umowach z usługodawcami przeprowadzającymi poszczególne badania zabudowy oraz sporządzającymi dokumentację (inwentaryzację, badania konserwatorskie, dokumentację projektową)⁵²⁷.
- Obawa przed zbyt restrykcyjnym podejściem konserwatorów zabytków, które w praktyce uniemożliwi przeprowadzenie zmian.
- Długi czas inwestycji uwarunkowany historycznym charakterem obiektu, który podlega inwestycji – inwestorzy zgodnie z prawami rynkowymi, nastawieni są na efekty ekonomiczne w krótkim okresie⁵²⁸. Inwestycja w obiekty historyczne

⁵²⁵ E. Mączyńska, *Rewitalizacja a przewagi...*, s. 102.

⁵²⁶ *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaż w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 202.

⁵²⁷ *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaż w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018, s. 202.

⁵²⁸ E. Ryńska, *Zintegrowany...*, s. 18.

przeważnie wydłuża okres oczekiwania na zwrot z inwestycji. Uzyskanie zaleceń konserwatorskich przeważnie wydłuża czas przygotowania inwestycji⁵²⁹.

3) Bariery związane ze złym stanem technicznym zabudowy:

- Brak podejmowania przez wcześniejszych właścicieli działań zabezpieczających istniejącą zabudowę – brak bieżącej konserwacji prowadzi do przyspieszonego zużycia technicznego obiektów, a w konsekwencji do degradacji substancji zabytkowej i trwałej utraty wartości zabytkowych.
- Brak zorganizowanych działań władz miejskich – kamienice historyczne często są otoczone zabudową o złym stanie technicznym, co źle wpływa na ich wartość po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych. Niekorzystne sąsiedztwo uniemożliwia wykorzystanie pełnego potencjału zabudowy i osiągnięcie maksymalnych możliwych zysków.
- Brak ingerencji wcześniejszych właścicieli w przypadku użytkowania zabudowy zabytkowej niezgodnie z jej przeznaczeniem⁵³⁰ prowadzi do przyspieszonego zużycia technicznego obiektów, a w konsekwencji do degradacji substancji zabytkowej i trwałej utraty wartości zabytkowych.
- Nieprawidłowo prowadzone prace remontowe i modernizacyjne prowadzą do utraty wartości zabytkowej obiektu (np. położenie tynku na ręcznie formowaną cegłę).

4) Inne:

- Nieaktualne rejestry gruntów i budynków – utrudniające i spowalniające procesy decyzyjne o nabyciu nieruchomości.
- Niewystarczające wsparcie finansowe ze strony państwa.

Głównym ograniczeniem liczby inwestycji polegających na modernizacji warszawskich zabytkowych kamienic czynszowych jest deficytowość tego dobra. Kamienice nabywane przez

⁵²⁹ Przyspieszenie uzyskania zaleceń konserwatorskich dla inwestycji może być osiągnięte dzięki przedstawieniu programu planowanych działań wraz z prośbą o wydanie zaleceń z uwzględnieniem danej koncepcji. Pomocne może się okazać również rozbudowanie przekazywanych materiałów.

⁵³⁰ Z. Ziobrowski, B. Domański, *Rewitalizacja...*, s. 11.

deweloperów w przeważającej mierze są przez nich pozyskiwane w wyniku transakcji kupna-sprzedaży od właścicieli, którzy weszli w posiadanie prawa własności w procesie reprivatyzacji, wskutek ostatecznej decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości⁵³¹. Z uwagi na wysokie koszty związane z posiadaniem takich nieruchomości osoby prywatne sprzedają kamienice przeważnie bezpośrednio po ich nabyciu⁵³². Procesy reprivatyzacyjne budzą wiele kontrowersji oraz są przedmiotem ożywionej dyskusji społecznej. Niejednokrotnie, nawet po zakończonym procesie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, składane są zawiadomienia do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa. Może to wpływać negatywnie na odbiór społeczny danej inwestycji oraz sam wizerunek przedsiębiorstwa prowadzącego projekt.

4.6. Możliwość powstania efektu synergii

Stan techniczny obiektów historycznych wpływa na pozytywny lub negatywny odbiór kondycji społeczno-gospodarczej miasta, dlatego remonty i modernizacje tych obiektów powinny być przedmiotem szczególnego zainteresowania władz miejskich. Przyczynkiem do zachęcenia inwestorów do przekształcania zabudowy mieszkalnej może być modernizacja i nowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych⁵³³. Jest to przestrzeń, w inwestowanie której zaangażowane będą prawie zawsze jedynie samorządy. Jednocześnie często przestrzenie te nie podlegały modernizacjom, a zaniedbania sięgają jeszcze okresu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Stan przestrzeni publicznej ma ogromny wpływ na postrzeganie danego fragmentu miasta⁵³⁴.

Jednym z najistotniejszych czynników, na podstawie którego inwestorzy dokonują wyboru lokalizacji przyszłej inwestycji jest stan otoczenia⁵³⁵. Odnowa pojedynczych budynków, wykonana na małej przestrzeni prowadzi również do poprawy stanu przestrzeni publicznej⁵³⁶ dzięki odnowie fasad budynków stanowiących jej ramy. Prowadzone przez podmioty prywatne inwestycje mogą stanowić integralny element działań rewitalizacyjnych. Uporządkowanie wizualne przestrzeni oraz podkreślenie cech zabudowy świadczących

⁵³¹ B. Kasperek, *Tryb...*, s. 104.

⁵³² J. Kusiak, *Rule of law and rules-lawyering: legal corruption and 'reprivatization business' in Warsaw*, "International Journal of Urban and Regional Research" 2019, nr 3, s. 592-594.

⁵³³ L. Needleman, *Rebuilding or renovation? A reply*, "Urban Studies" 1968, nr 1, s. 86-90.

⁵³⁴ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic...*, s. 66.

⁵³⁵ A. Antczak-Stępnia, *Czynniki...*, s. 143.

⁵³⁶ M. Zdyb, *Proces...*, s. 82.

o historycznym dziedzictwie miasta pozytywnie wpływa na jego konkurencyjność⁵³⁷. To z kolei powoduje zachęcenie inwestorów z innych sektorów gospodarczych do prowadzenia w nim swoich inwestycji⁵³⁸ i wzrost aktywności gospodarczej. Prowadzone inwestycje mogą stać się dźwignią dla ożywienia gospodarczego, a co za tym idzie, dla wytworzenia nowych miejsc pracy. Należy również zwrócić uwagę, że sąsiedztwo odnowionej zabudowy przyciąga inwestycje kapitałowe o zróżnicowanym charakterze. Może to prowadzić do powstania *sticky place* – przestrzeni o bardzo wysokiej, szczególnej atrakcyjności dla nowych inwestycji. W polskiej literaturze używane jest określenie tzw. lepkości miejsc dla kapitału. Takie podejście do procesu nazywane jest planowaniem stymulującym lub planowaniem dźwigniowym (ang. leverage planning)⁵³⁹.

Należy zwrócić uwagę, że przeprowadzenie modernizacji jednej kamienicy, zakończone sukcesem ekonomicznym, zwiększa potencjalne szanse na wzrost zainteresowania deweloperów prowadzeniem kolejnych przekształceń w okolicy. Występowanie pozytywnych wzorców może prowadzić do pojawienia się efektów naśladownictwa (tzn. efekt mody – chęć nabycia dóbr spowodowana nabywaniem ich przez innych⁵⁴⁰). Spowoduje to pojawianie się podobnych inwestycji w sąsiedztwie, co może spowodować wystąpienie efektu synergii, a nawet tzw. efektu kuli śnieżnej (gdy kolejne inwestycje będą prowadzone na ograniczonym obszarze), który będzie polegał na intensywnym wzroście atrakcyjności tej lokalizacji.

Wystąpienie wskazanych efektów wymaga, aby obszar poddawany przekształceniom posiadał skalę pozwalającą na utrzymywanie stałych warunków dla ciągłego generowania i absorpcji przez mieszkańców i inwestorów różnorodnych korzyści⁵⁴¹. Ponadto, prowadzenie pojedynczych odnow budynków daje mniej korzystne efekty dla sąsiedztwa i dzielnicy niż skoordynowane działania rewitalizacyjne, ponieważ inwestorzy prywatni kierują się partykularnym interesem, który charakteryzuje się krótkowzrocznością i nie uwzględnia potrzeb ogólnomiejskich.⁵⁴² Dodatkowo prowadzenie działań na większym obszarze,

⁵³⁷ A. Wojnarowska, *Inwestycje...*, s. 71.

v. P. Lorens, *Współczesne...*, s. 15-17.

v. Z. Zuziak, *Strategie...*, s. 14.

⁵³⁸ S. Palicki, *Rewitalizacja a rynek...*, s. 211.

⁵³⁹ M. Kopeć, *Rewitalizacja...*, s. 59

⁵⁴⁰ S. Forlicz, *Mikroekonomiczne aspekty przepływu informacji między podmiotami rynkowymi*, Poznań: Wyższa Szkoła Bankowa 1996, s. 74.

⁵⁴¹ T. Markowski, *Ekonomiczny wymiar procesów rewitalizacji*, Konferencja „Dylematy rewitalizacji XIX-wiecznej zabudowy w strefach wielkomiejskich Łodzi i Warszawy”, Łódź-Warszawa 23-25.06 2014, https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/19717181/prof._t._markowski_.pdf/4b2b2ef1-b9ad-9c20-4e30-7516e2df382b?t=1634497932576

⁵⁴² D. Pazder, *Rewitalizacja śródmiejskich przestrzeni kulturowych jako czynnik wzrostu atrakcyjności miasta: badania średniej wielkości miast Wielkopolski: rozprawa doktorska*, Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, s. 63.

np. w całym kwartale pozwala na optymalizowanie i uzyskanie najbardziej racjonalnych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych⁵⁴³.

⁵⁴³ S. Latour, *Metodyka...*, s. 92.

Rozdział 5. Ekspertyza dotycząca efektywności ekonomicznej modernizacji kamienicy czynszowej

5.1. Informacje wstępne

Ekspertyza ma na celu zbadanie wysokości zysków finansowych inwestycji polegającej na odnowie zabytkowej kamienicy zlokalizowanej w dzielnicy Śródmieście Warszawy. Ze względu na potrzebę otrzymania wyników o charakterze ogólnym, niezbędne było założenie istnienia hipotetycznego budynku. Starano się znaleźć ogólne reguły wpływające na końcowy wynik finansowy. Przyjęto, że budynek hipotetyczny posiada cechy najbardziej typowe dla warszawskich kamienic oraz że może być położony w różnych lokalizacjach na terenie dzielnicy Śródmieście.

W celu ustalenia, jaka jest typowa struktura przestrzenna zmodernizowanej warszawskiej kamienicy czynszowej przeprowadzono analizę zrealizowanych inwestycji. Dane pozyskiwano z dokumentów projektowych, biur sprzedaży oraz danych transakcyjnych. Uzyskane wyniki stanowiły podstawę do określenia powiązań pomiędzy charakterystycznymi elementami kamienic a możliwą strukturą mieszkań. Wyróżniono dwa typy zmodernizowanych kamienic:

- kamienice o bardzo wysokiej *renomie*⁵⁴⁴ charakteryzujące się dużymi powierzchniami mieszkań,
- kamienice o niższej *renomie*, w których powierzchnie mieszkań są zbliżone do lokali z budynków nowo wznoszonych.

W celu oszacowania potencjalnych zysków zbudowano autorski model bazujący na danych z warszawskiego rynku transakcyjnego⁵⁴⁵ oraz danych dotyczących kosztów realizacji inwestycji. Określono możliwe wartości praw do: nieruchomości gruntowej zabudowanej kamienicą (przed odnową) oraz nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w odnowionym budynku.

Na podstawie zabranych danych dotyczących kosztów przeprowadzenia odnowy kamienic określono koszt przekształcenia zabudowy. Określono również koszty dodatkowe

⁵⁴⁴ Na potrzeby badań renomą określono wartości materialne i niematerialne związane z budynkiem np. znane osoby publiczne mieszkające w kamienicy w przeszłości, elewacje o bogatym wystroju architektonicznym oraz detale zachowane we wnętrzach.

⁵⁴⁵ Zgodnie z zachowaniem standardowej procedury, stosowanej przez rzeczoznawców majątkowych podczas określania wartości praw do nieruchomości, oprócz wykazu prowadzonego przez organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, zbadano również akty notarialne.

związane z organizacją tego procesu oraz wydatki związane z wyeksponowaniem inwestycji na rynku nieruchomości luksusowych.

Niezbędne było przeprowadzenie obliczeń stosowanych podczas wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, uzupełnionych o zastosowanie metod statystycznych. W Polsce podstawowym aktem prawnym regulującym wycenę nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zmianami) wraz z aktem wykonawczym – rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 ze zmianami). Zgodnie z poniżej cytowanym art. 7. ustawy o gospodarce nieruchomościami, określenia wartości dokonuje rzeczoznawca majątkowy: *„Art. 7. Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału I działu V.”*

Autorka dysertacji jest uprawnionym rzeczoznawcą majątkowym od 2017 r., nr uprawnień 6968.

5.1.1. Przedmiot, zakres oraz cel ekspertyzy

Przedmiotami ekspertyzy są:

- hipotetyczna nieruchomość gruntowa zabudowana,
- hipotetyczne nieruchomości lokalowe – lokale mieszkaniowe i usługowe.

Zakres ekspertyzy uwzględnia:

- dla hipotetycznej nieruchomości gruntowej zabudowanej – prawo własności,
- dla hipotetycznych nieruchomości lokalowych mieszkaniowych i usługowych – prawo własności,
- dla przeprowadzenia modernizacji – koszty w ujęciu nominalnym,
- dla przeprowadzonej modernizacji – zysk dewelopera.

Celem ekspertyzy jest zbadanie prawdziwości hipotezy – *„wykorzystanie i poszanowanie wartości historycznej obiektu (położenia w mieście, cech architektonicznych i historii związanej z budynkiem) pozwala na osiągnięcie zysków finansowych przy przeprowadzanych modernizacjach”*.

Cel ten można przedstawić jako realizację następujących celów cząstkowych:

- określenie przedziału wartości rynkowej prawa własności hipotetycznej nieruchomości gruntowej zabudowanej – do sprzedaży,

- określenie sumarycznego przedziału wartości rynkowej dla praw do hipotetycznych nieruchomości lokalowych – do sprzedaży,
- określenie przedziału kosztów przeprowadzenia modernizacji,
- oszacowanie rozkładu prawdopodobieństwa możliwego do osiągnięcia zysku.

5.1.2. Podstawy sporządzenia ekspertyzy

Ekspertyza została przygotowana na podstawie następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741, ze zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109, ze zmianami).

Jako podstawy pomocnicze i metodyczne wykorzystano następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 23.04.1964 Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93, ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717, ze zmianami),
- Ustawa z dnia 07.07.1994 prawo budowlane (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414, ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690, ze zmianami),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388, ze zmianami),
- Ustawa z dnia 06.07.1982 o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147, ze zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W trakcie opracowania ekspertyzy korzystano z następujących źródeł dotyczących rynku nieruchomości:

- oględziny nieruchomości zbytych na rynku nieruchomości,
- mapy pogładowe,
- dane ujawnione w księgach wieczystych,

- dane uzyskane z dokumentów planistycznych,
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości m. st. Warszawy (okres badania przedstawiony w treści ekspertyzy),
- informacje dotyczące badanego rynku nieruchomości pozyskane z agencji pośrednictwa i obrotu nieruchomościami,
- raporty nieruchomościowe,
- publikacje branżowe,
- informacje pozyskane z biur deweloperskich oraz z biur architektonicznych.

5.1.3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia ekspertyzy:	30.01.2022
Data, na którą określono wartość nieruchomości gruntowej*:	31.12.2017
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowych*:	31.12.2019

Tabela 5. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

*Założono, że proces inwestycyjny trwa dwa lata.

Wartość nieruchomości lokalowych określono na dzień 31.12.2019 r., jest to data graniczna, po której zakaźna choroba COVID-19 zaczęła rozprzestrzeniać się poza miasto Wuhan położone w środkowych Chinach. Rozprzestrzenianie się pandemii spowodowało trudności w funkcjonowaniu wielu gałęzi gospodarki, w tym również w branży związanej z nieruchomościami. Ministerstwo Rozwoju w dniu 16.04.2020 przedstawiło rekomendacje dla rzeczoznawców majątkowych na czas pandemii koronawirusa, w którym wskazało dopuszczalny dla rzeczoznawców majątkowych sposób postępowania. W dniu 23.03.2020 r. TEGoVA^{546, 547} przedstawiła komunikat w sprawie wyceny nieruchomości w warunkach pandemii koronawirusa. W komunikacie wskazano, że nastąpiło zaburzenie odnotowywanej wcześniej aktywności rynku nieruchomości, co w wielu przypadkach uniemożliwiło określenie wartości rynkowej (wynikające wprost z jej definicji). Poparto również umieszczanie specjalnej klauzuli wskazującej zwiększoną niepewność sporządzanych wycen. Zalecono również, aby rzeczoznawcy majątkowi szacujący wartość rynkową na potrzeby inne niż ustawowe *„zidentyfikowali najpóźniejszą datę (data sprzed kryzysu), kiedy ich zdaniem wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości mogła być określona na podstawie dostępnych danych*

⁵⁴⁶ <https://tegova.org/en/p5e78ef30d01d7>, data dostępu: 25.03.2020

⁵⁴⁷ TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) - europejska organizacja patronacka krajowych stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych.

rynkowych oraz, aby przedstawić klientom opinię o wartości nieruchomości na tę właśnie datę.”

Autorka ekspertyzy zauważa, że na dzień sporządzenia ekspertyzy aktywność rynku nieruchomości teoretycznie pozwala na oszacowanie wartości rynkowej zgodnie z jej definicją, niemniej ze względu na brak możliwości zweryfikowania trwałości obecnych trendów na rynku nieruchomości oraz samego celu sporządzenia ekspertyzy – prowadzenie pracy badawczej, oszacowania dokonano na datę wsteczną przed rozprzestrzenieniem się choroby COVID-19. Wyniki pracy badawczej nie powinny zależeć od przejściowej, ekstraordynaryjnej sytuacji geopolitycznej, spowodowanej pandemią, nie oddającej długotrwałych trendów globalnych. Zdaniem autorki, data 31.12.2019 r., zgodnie z rekomendacją TEGoVA, jest najpóźniejszą datą, na którą oszacowanie nie cechuje się zwiększoną niepewnością.

5.1.4. Założone przeznaczenie nieruchomości gruntowej

Założono, że działka ewidencyjna znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego w obszarze o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Pierwotny i planowany sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z funkcją planistyczną.

5.1.5. Wskazanie rodzaju określanych wartości dla nieruchomości gruntowej i nieruchomości lokalowych

Rodzaj wartości nieruchomości określono wzorując się na zapisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (akty prawne wymienione w punkcie 5.2.1). W ekspertyzie starano się określać przedział wartości rynkowych, zakładając, że hipotetyczne nieruchomości mogą mieć zróżnicowany stan.

Na rynku lokalnym odnotowano obrót nieruchomościami podobnymi⁵⁴⁸ do hipotetycznych nieruchomości będących przedmiotami ekspertyzy. Zakłada się, że nieruchomości będące przedmiotem szacowania, mogłyby być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 150. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami:

⁵⁴⁸ Zgodnie z art. 4, pkt. 16, przez nieruchomość podobną należy „rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

„Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Definicja wartości rynkowej określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

5.1.6. Elementy analizy statystycznej wykorzystane w badaniu rynku nieruchomości

Zastosowane w pracy testy statystyczne

Testy statystyczne są narzędziem statystyki matematycznej służącym do weryfikacji różnych przypuszczeń (hipotez). Standardowo wybiera się hipotezę zerową (pierwotne przypuszczenie) i hipotezę alternatywną (zaprzeczenie pierwotnego przypuszczenia). Test polega na zweryfikowaniu, czy hipoteza zerowa jest wiarygodna, czy należy ją odrzucić na rzecz hipotezy alternatywnej. Wykonywanie testu zaczyna się przeważnie od obliczenia wartości odpowiedniej statystyki testowej w oparciu o wartości próby. Następnie oblicza się lub odczytuje z tablic, na ile prawdopodobne jest niesłuszne odrzucenie hipotezy zerowej (tzn. prawdopodobieństwo popełnienia błędu I rodzaju). Niskie prawdopodobieństwo wskazuje na konieczność odrzucenia hipotezy zerowej na rzecz hipotezy alternatywnej. Najczęściej stosowana jest umowna granica prawdopodobieństwa – tzw. poziom istotności – na poziomie 0,05, ogólniej rozważa się poziomy istotności od 0,01 do 0,1.

W pracy używano dwóch standardowych testów statystycznych:

1) Test t-Studenta na istotność współczynnika korelacji Pearsona z próbki.

Hipotezą zerową jest nieskorelowanie badanych cech, hipotezą alternatywną – korelacja różna od zera. Interpretacja wyniku: odrzucenie hipotezy zerowej oznacza, że współczynnik korelacji z próbki pomiędzy badanymi cechami jest istotny statystycznie i nie daje się go wyjaśnić za pomocą zbiegu okoliczności lub szumu statystycznego.

Dla wykonania testu:

- Oblicza się wartość statystyki testowej:

$$t_{emp} \stackrel{\text{def}}{=} \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}},$$

gdzie:

r – współczynnik korelacji Pearsona z próbki,

n – liczba obserwowanych par w próbce.

Przy założeniu prawdziwości hipotezy zerowej tak zdefiniowane t_{emp} jest wartością zmiennej losowej o rozkładzie t-Studenta z $(n-2)$ stopniami swobody.

- Krytyczny poziom istotności odczytuje się, wstawiając uzyskaną wartość t_{emp} do tablic statystycznych. Niska wartość, tj. niższa od standardowo przyjmowanych poziomów istotności, świadczy o istotności statystycznej współczynnika korelacji.

2) Test niezależności χ^2 .

Hipotezą zerową jest niezależność cechy, hipotezą alternatywną – związek pomiędzy cechami. Interpretacja wyniku: odrzucenie hipotezy zerowej oznacza, że zachodzi statystycznie istotny związek pomiędzy badanymi cechami.

Dla wykonania testu:

- Dzieli się rekordy na kategorie względem każdej z dwóch badanych cech.
- W oparciu o ten podział tworzy się macierz E – w komórce w wierszu o numerze i oraz kolumnie o numerze j wpisujemy liczbę rekordów znajdujących się jednocześnie w kategorii nr i względem cechy pierwszej oraz w kategorii nr j względem cechy drugiej.
- W oparciu o wartości macierzy E oblicza się współczynniki macierzy T za pomocą wzoru:

$$T_{i,j} = \frac{(\sum_{i=1}^k E_{i,j}) \cdot (\sum_{j=1}^l E_{i,j})}{n},$$

gdzie:

k, l – liczba istniejących kategorii względem pierwszej i drugiej cechy,

n – łączna liczba obserwacji.

$E_{i,j}$ – współczynnik macierzy E występujący w i -tym wierszu i j -tej kolumnie.

Czynniki w liczniku to suma współczynników w wybranej kolumnie i suma współczynników w wybranym wierszu.

- Obliczamy wartość statystyki testowej χ^2 jako sumę kwadratów współczynników macierzy $(E - T)$. Przy założeniu prawdziwości hipotezy zerowej jest to wartość zmiennej losowej o rozkładzie χ^2 z $(l - 1) \cdot (k - 1)$ stopniami swobody. Wartość krytycznego poziomu istotności można odczytać, wstawiając do odpowiednich tablic obliczoną wartość statystyki χ^2 .

5.2. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)

5.2.1. Charakterystyka nieruchomości

Założono, że budynek (ukończony w okresie 1864-1914) wraz z podwórzem znajduje się na działce i wymaga kompleksowej modernizacji (niezbędne prace zostały opisane w *Rozdziale 3. Perspektywa odnowy kamienicy czynszowej*). Parametry zabudowy przyjęto po przeanalizowaniu kamienic, które były sprzedawane w latach 2013-2017. Analiza sprzedanych kamienic wykazała, że ich struktura przestrzenna jest tożsama ze strukturą opisaną w pkt. 3.1. *Warszawska kamienica czynszowa – historyczny układ przestrzenny*.

poz.	tytuł	dane
1	położenie	województwo: mazowieckie miasto: Warszawa dzielnica: Śródmieście
2	powierzchnia nieruchomości gruntowej ⁵⁴⁹	1000 m ²
3	budynki znajdujące się na gruncie	1 budynek mieszkalny z lokalami usługowymi w parterze, o liczbie kondygnacji nadziemnych od 4 do 6, budynek frontowy oraz oficyny
4	obciążenia nieruchomości	brak

Tabela 6. Nieruchomość gruntowa zabudowana – założenia.

Źródło: opracowanie własne.

Przyjęte założenia odpowiadają układowi przestrzennemu, który był typowy dla warszawskich kamienic, w szczególności dla układu kamicy zlokalizowanej przy ul. Brzeskiej 18, dla której przeprowadzono studium przypadku.

5.2.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy

Na potrzeby niniejszej ekspertyzy przyjęto do analizy rynek lokalny:

- Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane kamienicami czynszowymi wzniesionymi w latach 1864-1914 (do analizy nie przyjmowano obiektów odbudowanych po II wojnie światowej, nie przyjęto również obiektów, które w latach 1864-1914 posiadały jedynie 1 lub 2 kondygnacje, a nadbudowane zostały w okresie późniejszym), w pierwszej kolejności wykluczono obrót udziałami, których wielkość uniemożliwiałaby późniejsze racjonalne przeprowadzenie odnowy.

⁵⁴⁹ Przyjęto, że dla warszawskich kamienic typowa była działka o szerokości ok. 25 m szerokości i ok. 40 m długości. (Zgodnie z opisem z rozdziału 3.1. *Warszawska kamienica czynszowa – historyczny układ przestrzenny*.)

- Obszar rynku: historyczne enklawy zabudowy w granicach administracyjnych dzielnicy Śródmieście.
- Okres badania: od 01.2013 do 12.2017⁵⁵⁰ z uwzględnieniem trendu zmian wartości w czasie. Ze względu na bardzo niską aktywność rynku rozszerzono okres badania w stosunku do okresu zalecanego przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych równego 2 lata.

Na podstawie przeanalizowanych aktów notarialnych autorka stwierdza, że rynek cechuje się bardzo niską przejrzystością. Wiele analizowanych transakcji zaszło pomiędzy osobami fizycznymi spokrewnionymi lub powiązаныmi podmiotami gospodarczymi należącymi np. do jednej grupy kapitałowej. Częsty jest wielokrotny obrót tym samym dobrem – przenoszenie praw pomiędzy kolejnymi podmiotami. Tendencją są bardzo częste sprzedaże udziałów (w przeciwieństwie do innych sektorów rynku, gdzie w obrocie dominują sprzedaże ułamkiem 1/1) – ze względu wydzielanie części lokali z budynku przeważnie nie jest możliwa sprzedaż całego obiektu. Alternatywnie sprzedawane są małe udziały odpowiadające udziałowi przypadającemu na 1 mieszkanie (z zapisem o możliwości korzystania z konkretnego lokalu mieszkalnego). Ze względu na podziały ewidencyjne i własnościowe spotykane są transakcje np. tylko budynkiem frontowym lub tylko oficynami.

Nieruchomości będące przedmiotem transakcji były często obciążone hipotekami. Akty notarialne oprócz przeniesienia prawa własności zawierały również zobowiązania, które uniemożliwiały dalszą analizę transakcji (nie było możliwe określenie wpływu zobowiązań na określoną w akcie notarialnym cenę).

Liczba transakcji – zbiór wszystkich danych

Na badanym rynku odnotowano 13 transakcji spełniających założone kryteria, analizie poddano 155 transakcji. Powodem wykluczenia z dalszej analizy tak wielu transakcji (142 transakcje) była wielość niskich udziałów oraz złożone zobowiązania umowne. 13 transakcji spełniających założenia przedstawiono w tabeli 7 (dane uporządkowane według daty transakcji).

Ceny transakcyjne (netto) nieruchomości przyjętych do analizy zawierają się w przedziale 1 676 000 – 43 200 000 zł. Cena najwyższa stanowi prawie 26. krotność ceny

⁵⁵⁰ Przyjęto, że nabycie nieruchomości nastąpiłoby na koniec 2017 r., zakończenie inwestycji nastąpiłoby po upływie 2 lat – na koniec 2019 r. Kalkulację finansową przeprowadzono na datę 31.12.2019.

najniższej. Średnia cena transakcyjna nieruchomości to 15 596 293 zł, przy medianie równej 9 295 860 zł.

Z dalszej analizy należy wykluczyć transakcje (tabela nr 7 – wiersze o szarym tle):

- nr 1: transakcja tą samą nieruchomością co w wierszu nr 12 (wykluczono transakcję o wcześniejszej dacie, do analizy przyjęto transakcję o dacie późniejszej tj. – nr 12),
- nr 3: sprzedaż wymuszona (sprzedaje syndyk), sprzedaży podlega całe przedsiębiorstwo,
- nr 7: budynek zaadaptowany na biurowiec (inny zakres niezbędnych prac, duże prawdopodobieństwo pozostawienia budynku w portfelu oraz czerpania zysków z czynszów),
- nr 9: budynek zaadaptowany na biurowiec (inny zakres niezbędnych prac, duże prawdopodobieństwo pozostawienia budynku w portfelu oraz czerpania zysków z czynszów),
- nr 10: nieruchomość jest przedmiotem dwóch postępowań sądowych (sprzedaż tej samej nieruchomości co w transakcji nr 11),
- nr 11: nieruchomość jest przedmiotem dwóch postępowań sądowych (sprzedaż tej samej nieruchomości co w transakcji nr 10).

Nie wykluczono transakcji nr 4, mimo, że budynek został przeznaczony na obiekt o charakterze de facto hotelowym – apartamenty na wynajem. Charakteryzował się on podobnym zakresem prac, co odnowa kamienicy przeprowadzona w celu zbycia poszczególnych lokali. Wykluczenie tej transakcji na tak wczesnym etapie analizy mogłoby zaburzyć obraz rynku.

Dodatkowo należy wykluczyć transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi – należącymi do jednej grupy kapitałowej (tabela nr 7 – wiersze o tle niebieskim). Są to transakcje nr 2 i 6. Pozostały zbiór transakcji (tabela nr 7 – wiersze o białym tle) przyjęto do dalszej analizy.

nr	data zawarcia umowy	pole powierzchni gruntu	cena nieruchomości	lokalizacja/ulica	dodatkowe informacje	cena 1 m ² gruntu
1	12-03-2013	0,0985	5 647 900,00	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 7330/10000 - budynek 5/6 kondygnacyjny	5 733,91
2	29-04-2013	0,1005	31 609 756,10	Mokotowska	UW - 5 kondygnacji nadziemnych i poddasze nieużytkowe - 1 kondygnacja podziemna - wpisany do rejestru zabytków - pozwolenie na budowę: remont i przebudowę (łącznie z wymianą stropów, adaptacji poddasza, zmiany porządku okien na elewacji od strony podwórza) oraz na budowę garażu podziemnego, - PU ok. 2911 m ² (planowane PU według projektu budowlanego: ok. 3896 m ² , 6 kondygnacji nadziemnych i 3 podziemne) - transakcja pomiędzy spółkami należącymi do tej samej grupy kapitałowej	31 452,49
3	14-08-2013	0,1876	24 400 000,00	Hoża/ Mokotowska	UW - przetarg, podmiot sprzedający: syndyk - sprzedaży podlega przedsiębiorstwo, którego wartość ustalono jako bliską wartości środków trwałych	13 006,40
4	28-10-2013	0,123	24 921 000,00	Mokotowska	UW - sprzedaż udziału 7080/10000 - PU 1807 m ² - powierzchnia zabudowy 715 m ² - 4 kondygnacje naziemne i 1 podziemna - 4 wydzielone lokale nie podlegają transakcji (pow. 530 m ²) - zaadaptowano na apartamenty na wynajem	20 260,98
5	16-12-2013	0,1696	21 586 955,00	Wiejska	UW - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - powierzchnia zabudowy: 1250 m ² - budynek do kapitalnego remontu, wyłączony z użytkowania - budynek wpisany do rejestru zabytków	12 728,16
6	22-12-2013	0,2251	43 200 000,00	Foksal	UW - transakcja pomiędzy spółkami z tej samej grupy kapitałowej - budynek mieszkalno-usługowy o powierzchni całkowitej ok. 2857 m ² - 4/5 kondygnacyjny	19 191,47
7	23-12-2013	0,0975	22 300 000,00	Poznańska	UW - sprzedaż udziału 897000/1000000 - budynek wpisany do rejestru zabytków - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - z transakcji wyłączone 3 lokale, które są przedmiotem odrębnej własności - powierzchnia zabudowy: 758 m ² - zaadaptowano na budynek biurowy	22 871,79
8	23-01-2014	0,0647	2 315 000,00	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 4230/5967 (3 lokale są przedmiotem odrębnej własności) - sprzedaż jedynie oficyn - powierzchnia zabudowy: 413 m ² - PU: 1165 m ² - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków	3 578,05
9	25-02-2014	0,0168	6 700 000,00	Nowy Świat	UW - 3 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna - zaadaptowano na budynek biurowy	39 880,95

nr	data zawarcia umowy	pole powierzchni gruntu	cena nieruchomości	lokalizacja/ ulica	dodatkowe informacje	cena 1 m ² gruntu
10	07-08-2014	0,0824	1 676 000,00	Marszałkowska	- budynek wpisany do rejestru zabytków - sprzedaż jedynie nieruchomości budynkowej oraz roszczenia wobec m. st. Warszawy o ustanowienie użytkowania wieczystego lub prawa własności gruntu - 5 kondygnacji nadziemnych - powierzchnia zabudowy: 622 m ² - 15 lokali mieszkalnych obciążonych prawem najmu zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów - trwa postępowanie eksmisyjne (2 lokale mieszkalne) - trwa postępowanie z powództwa m. st. Warszawy tytułem zwrotu poniesionych nakładów	2 033,98
11	08-01-2015	0,0815	2 579 100,00	Marszałkowska	- budynek wpisany do rejestru zabytków - sprzedaż jedynie nieruchomości budynkowej oraz roszczenia wobec m. st. Warszawy o ustanowienie użytkowania wieczystego lub prawa własności gruntu - 5 kondygnacji nadziemnych - powierzchnia zabudowy: 622 m ² - 15 lokali mieszkalnych obciążonych prawem najmu zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów - trwa postępowanie eksmisyjne (2 lokale mieszkalne) - trwa postępowanie z powództwa m. st. Warszawy tytułem zwrotu poniesionych nakładów	3 164,54
12	24-07-2015	0,0633	9295860,0000	Św. Barbary	UW - sprzedaż w wyniku przetargu - występuje naruszenie granic nieruchomości sąsiedniej (9m ²)	14 685,40
13	11-05-2017	0,0985	6 520 238,58	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 7330/10000 i 4 z 6 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (wraz z przysługującymi im udziałami w nieruchomości) - PU budynku podlegająca sprzedaży to ok. 1500 m ² - zaległości w opłatach z tytułu płatności czynszu na dzień transakcji wynoszą ponad 900 tys. zł	6 619,53

Tabela 7. Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi.

UW – prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen Nieruchomości

Liczba transakcji – zbiór transakcji rynkowych

Do dalszych analiz przyjęto 5 transakcji. Ceny transakcyjne (netto) zawierają się w przedziale 2 478 804 – 26 794 012 zł za nieruchomość. Cena najwyższa stanowi prawie 11-krotność ceny najniższej. Średnia cena transakcyjna to 13 743 672 zł, przy medianie równej 9 697 168 zł.

Analiza transakcji (tabela nr 8):

- nr 1: Budynek został zaadaptowany na apartamenty na wynajem, z tego względu nie jest wiadome, czy transakcja ta jest porównywalna. Prawdopodobne są trzy modele inwestycyjne: pozostawienie nieruchomości w portfelu po zakończeniu modernizacji oraz czerpanie zysków z wynajmu apartamentów; sprzedaż całej nieruchomości wyspecjalizowanemu podmiotowi prowadzącemu wynajem apartamentów; sprzedaż pojedynczych apartamentów (w połączeniu z ofertą operatora). Te modele inwestycyjne charakteryzują się różnymi założeniami co do sposobu uzyskania dochodu. Istnieje duże

prawdopodobieństwo, że przy kupnie tej nieruchomości inwestor określił odmienną stopę zwrotu i czas inwestycji niż przy pozostałych transakcjach z tabeli.

- nr 2: Transakcja o cechach rynkowych.
- nr 3: Przedmiotem transakcji były jedynie oficyny. Ponadto, sprzedaż obejmowała udział w prawie do nieruchomości (zostały wcześniej wyodrębnione 3 lokale mieszkalne). Lokale mieszkalne w oficynach doświetlone są jednostronnie z podwórza. Przedmiotem transakcji nie był budynek frontowy, co powoduje odmienną strukturę kosztów przyszłej modernizacji (np. inwestor ponosi koszt urządzenia podwórza, ale nie pozyskuje zysków ze sprzedaży lokali z budynku frontowego). Przyjęcie tej transakcji do dalszych analiz, mających na celu określenie przedziału wartości rynkowych hipotetycznego budynku składającego się z budynku frontowego i oficyn, mogłoby w znaczący sposób zaniżyć oszacowaną wartość nieruchomości. Skorygowanie ceny transakcyjnej, zarówno z uwagi na transakcje udziałem w prawie, jak i na brak budynku frontowego, cechowałoby się niską wiarygodnością.
- nr 4: Sprzedaż w wyniku przetargu organizowanego przez m. st. Warszawa. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. (W świetle analizy pozostałych transakcji badanie możliwości przyjęcia tej transakcji do zbioru nieruchomości podobnych zostaje uznane za bezcelowe.)
- nr 5: Sprzedaż udziału 7330/10000 i 4 z 6 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (wraz z przysługującymi im udziałami w nieruchomości), de facto transakcja nie objęła 2 ze wszystkich lokali znajdujących się w budynku.

nr	data zawarcia umowy	pole powierzchni gruntu	cena nieruchomości	zaktualizowana cena nieruchomości	lokalizacja/ ulica	dodatkowe informacje
1	28-10-2013	0,1230	24 921 000,00	26 794 011,76	Mokotowska	UW - sprzedaż udziału 7080/10000 - PU 1807 m2 - powierzchnia zabudowy 715 m2 - 4 kondygnacje naziemne i 1 podziemna - 4 wyodrębnione lokale nie podlegają transakcji (pow. 530 m2) - zaadaptowane na apartamenty na wynajem
2	16-12-2013	0,1696	21 586 955,00	23 155 698,85	Wiejska	UW - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - powierzchnia zabudowy: 1250 m2 - budynek do kapitalnego remontu, wyłączony z użytkowania - budynek wpisany do rejestru zabytków
3	23-01-2014	0,0647	2 315 000,00	2 478 804,18	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 4230/5967 (3 lokale są przedmiotem odrębnej własności) - sprzedaż jedynie oficyn

nr	data zawarcia umowy	pole powierzchni gruntu	cena nieruchomości	zaktualizowana cena nieruchomości	lokalizacja/ ulica	dodatkowe informacje
						- powierzchnia zabudowy: 413 m2 - PU: 1165 m2 - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków
4	24-07-2015	0,0633	9 295 860,00	9 697 167,81	Św. Barbary	UW - sprzedaż w wyniku przetargu - występuje naruszenie granic nieruchomości sąsiedniej (9m2)
5	11-05-2017	0,0985	6 520 238,58	6 592 677,89	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 7330/10000 i 4 z 6 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (wraz z przysługującymi im udziałami w nieruchomości) - PU podlegająca sprzedaży to ok. 1500 m2 - zaległości w opłatach z tytułu płatności czynszu na dzień transakcji wynoszą ponad 900 tys. zł

Tabela 8. Baza transakcji rynkowych – nieruchomości gruntowe

UW – prawo użytkowania wieczystego gruntu

Dla m. st. Warszawy cena 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności są równe.

Jest to rozróżnienie formalne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości

Trend zmian wartości w czasie

Niska liczba transakcji przyjętych do analizy uniemożliwiła obliczenie (na podstawie analizowanej bazy) trendu zmiany cen dla badanego rynku. Ze względu na brak możliwości ustalenia trendu zmiany cen na podstawie bazy danych oraz brak publikacji lub raportów rynkowych wskazujących trend zmiany cen kamienic, przyjęto, że trend zmiany cen na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych kamienicami będzie analogiczny jak dla rynku lokali mieszkalnych. Wartość sprzedawanych budynków odpowiada co do zasady odpowiedzi sumie wartości znajdujących się w nim lokali – zachodzi silna korelacja z rynkiem lokali mieszkaniowych z rynku pierwotnego.

Ceny analizowanych transakcji zaktualizowano z użyciem trendu czasowego na dzień 31 grudnia 2017. Trend wzrostowy rok do roku równy około 1,8% obliczono za pomocą regresji eksponencjalnej. Metodę zastosowano na szeregu czasowym średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na terenie powiatu m. st. Warszawy w ujęciu kwartalnym. Dane przedstawiono w tabeli 9.

kwartał	I/2013	II/2013	III/2013	IV/2013	I/2014	II/2014	III/2014	IV/2014	I/2015	II/2015
cena	7746	7436	7474	7687	7241	7313	8477	8001	7610	7875
kwartał	III/2015	IV/2015	I/2016	II/2016	III/2016	IV/2016	I/2017	II/2017	III/2017	IV/2017
cena	7687	7481	7778	7782	7791	7443	8037	7974	8997	8134

Tabela 9. Przeciętne ceny 1 m2 lokali mieszkalnych w Warszawie w latach 2013-2017.

Źródło danych: Główny Urząd Statystyczny.

Opracowanie: własne.

Korelacja pomiędzy czasem a zlogarytmowaną ceną wynosi ponad 0,5 i test t-Studenta wskazuje na jej istotność statystyczną – krytyczny poziom istotności $\alpha = 0,0245$ jest niższy od standardowo przyjmowanych.

Prognoza wartości

Założyć można, że wartość hipotetycznej nieruchomości gruntowej znajdowałaby się w przedziale wartości wyznaczonym przez poniższe transakcje:

nr	data zawarcia umowy	pole powierzchni gruntu	cena nieruchomości	zaktualizowana cena nieruchomości	lokalizacja/ ulica	dodatkowe informacje
1	16-12-2013	0,1696	21 586 955,00	23 155 698,85	Wiejska	UW - 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemna - powierzchnia zabudowy: 1250 m ² - budynek do kapitalnego remontu, wyłączony z użytkowania - budynek wpisany do rejestru zabytków
2	11-05-2017	0,0985	6 520 238,58	6 592 677,89	Wilcza	UW - sprzedaż udziału 7330/10000 i 4 z 6 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (wraz z przysługującymi im udziałami w nieruchomości) - powierzchnia użytkowa podlegająca pierwotnej sprzedaży to ok. 1500 m ²

Tabela 10. Transakcje przyjęte do prognozy wartości nieruchomości gruntowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Rejestru Cen Nieruchomości

UW – prawo użytkowania wieczystego gruntu

Dla m. st. Warszawy cena 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności są równe.
Jest to rozróżnienie formalne.

Analiza nieruchomości o cenie najwyższej:

Po modernizacji: Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wiejskiej to ok. 3 900 m², powierzchnia użytkowa budynku⁵⁵¹ to: 5 337 m². Liczba kondygnacji nadziemnych: 8 kondygnacji. Wyodrębniono 25 lokali.

Analiza nieruchomości o cenie najniższej:

Po modernizacji: Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wilczej to ok. 2 300 m². Liczba kondygnacji nadziemnych: 6 kondygnacji. Wyodrębniono 42 lokale mieszkalne i 2 lokale usługowe.

Zakładając, że cena zakupu nieruchomości gruntowej zabudowanej kamienicą wymagającej modernizacji odzwierciedla możliwości inwestycyjne, można prowadzić kolejne przybliżenia wartości rynkowej poprzez wartość 1m² powierzchni użytkowej mieszkalnej po modernizacji. Taki szacunek pozwala jedynie na prognozowanie.

⁵⁵¹ Ustalono na podstawie badania księgi wieczystej nieruchomości.

nr	ulica	zaktualizowana cena nieruchomości	PUM po modernizacji [m2]	zł/ 1m2 PUM	zł / 1m2 PUM po korekcie	Wartość dla ok. 2000 PUM [zł]
1	Wiejska	23 155 699	3 900	5 937	5 937*	11 875 000
2	Wilcza	6 592 678	2 300	2 866	2 935**	5 869 000

Tabela 11. Analiza zł/1m2 PUM nieruchomości przyjętych do prognozy wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej.

źródło: opracowanie własne

* Kwoty nie skorygowano.

** Kwotę zł/PUM skorygowano o niemożliwość zakupu 2 mieszkań (powiększono kwotę o 1/21 – 2 lokale niebędące przedmiotem zakupu, liczba lokali w budynku po modernizacji to 42).

W wyniku przeprowadzonych obliczeń prognozuje się wartość nieruchomości zabudowanej jako wartość z przedziału: 5 869 000 – 11 875 000 zł.

5.2.3. Podsumowanie

Analiza rynku wykazała, że na podstawienie transakcji porównawczych z dzielnicy Śródmieście, nie jest możliwe określenie przedziału wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wzniesionym w okresie 1864-1914. Możliwe jest jedynie prognozowanie.

Szacunek taki odznaczałby się bardzo dużą niepewnością. Należy zwrócić szczególną uwagę na uwarunkowania transakcji z bazy, jakim jest sprzedaż udziału w prawie. Wpływ posiadania jedynie udziału w nieruchomości jest trudny do oszacowania. Przy tak niskiej aktywności rynku można rozszerzyć obszar badanego rynku obejmując np. dzielnice warszawskie: Żoliborz, Wolę, Mokotów, Pragę-Północ, Pragę-Południe, odpowiednio korygując ceny ze względu na lokalizację oraz płynność rynku. Próba rozszerzenia rynku budzi wątpliwości ze względu na odmienny charakter położonych tam kamienic np. inne uwarunkowania historyczne parcelacji gruntu, skromniejszy detal architektoniczny. Rozszerzenie okresu analizy rynku również budzi wątpliwości ze względu na przybliżanie się do czasu kryzysu finansowego z lat 2007-2009.

W przypadku tak niekorzystnych uwarunkowań rynkowych należy uznać, że podejście porównawcze nie powinno być stosowane dla określenia wartości takiej nieruchomości. Należałoby zastosować metodę pozostałościową tzw. „deweloperską” określającą wartość rynkową poprzez różnicę pomiędzy oszacowaną wartością nieruchomości po zakończeniu procesu inwestycyjnego, a kosztami związanymi z inwestycją i zyskiem inwestora, co można opisać wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI),$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości

WK – wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju

KR – koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości

ZI – zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji

Przeprowadzenie takiego szacunku, w przypadku nieruchomości hipotetycznej, powodowałoby nawarstwianie się założeń oraz kolejnych przybliżeń prowadząc zarówno do utraty wiarygodności otrzymanego wyniku, jak i utraty przydatności dla celów badawczych. Różnice pomiędzy możliwymi wartościami poszczególnych składowych niezbędnych do otrzymania wyniku przy stosowaniu metody inwestycyjnej zostały przedstawione w kolejnych częściach ekspertyzy.

W celu uzupełnienia przedstawienia kosztów związanych z nabyciem nieruchomości gruntowej zabudowanej warszawską kamienicą czynszową z dzielnicy Śródmieście, przedstawiono koszty nabycia kamienic, które były odnawiane, a następnie wyodrębniono z nich lokale mieszkalne i usługowe będące przedmiotami transakcji z bazy danych wykorzystywanej przy określaniu wartości nieruchomości lokalowych w pkt. 5.3.2. *Lokale mieszkalne*.

nr	data zawarcia umowy	cena transakcji	pole powierzchni gruntu [ha]	lokalizacja/ ulica	opis
1	22-07-2010	3 250 000,00	0,0240	Tamka	UW - sprzedaż udziału 695/1000 (z budynku wyodrębniono 8 lokali mieszkalnych) - wraz ze sprzedażą roszczeń wynikających z dekretu z dnia 26.10.1945 r.
2	22-04-2011	15 300 000,00	0,1454	Hoża	UW - poprzednia funkcja budynku: biurowa - wydano decyzję pozwalającą na przebudowę na budynek mieszkalny
3	29-04-2013	31 609 756,10	0,1005	Mokotowska	UW
4	16-12-2013	21 586 955,00	0,1696	Wiejska	UW
5	24-07-2015	9 295 860,00	0,0633	Św. Barbary	UW - sprzedaż w wyniku przetargu - występuje naruszenie granic nieruchomości sąsiedniej (9m ²)

Tabela 12. Ceny kamienic, z których wyodrębniono lokale mieszkalne analizowane w pkt. 5.3.3.

UW – prawo użytkowania wieczystego.

Dla m. st. Warszawy cena 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności są równe.

Jest to rozróżnienie formalne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

5.3. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)

5.3.1. Opis stanu nieruchomości

5.3.1.1. Założenia ogólne

Ze względu na wyniki badania rynku wskazujące, że zależnie od *renomu budynku* (na potrzeby niniejszej ekspertyzy *renomą* określono wartości materialne i niematerialne związane z budynkiem np. znani artyści mieszkający w kamienicy w przeszłości, elewacje o bogatym wystroju architektonicznym oraz detale zachowane we wnętrzach) realizowana jest podczas odnowy różna struktura mieszkań w budynku, w dalszej części ekspertyzy rozpatrywano dwa możliwe układy przestrzenne:

- dla kamienic o *renomie* niskiej lub średniej,
- dla kamienic o *renomie* największej.

Kamienice o *renomie* niskiej lub średniej

Struktura lokali mieszkalnych

poz.	rodzaj danych	dane
1	liczba lokali	42
2	suma powierzchni użytkowej lokali	2020 m ²

Tabela 13. Budynek o *renomie* niskiej lub średniej – założenia dla lokali mieszkalnych.

Źródło: opracowanie własne.

Przyjęto, że w budynku zostało wyodrębnionych 42 lokale mieszkalne, 1-, 2-, 3-, 4-pokojowe o przeciętnych powierzchniach od 30 do 110 m², według następującej struktury:

liczba pokoi	przeciętna powierzchnia [m ²]	liczba mieszkań	suma powierzchni [m ²]
1	30	18	540,00
2	50	14	700,00
3	60	8	480,00
4	110	2	220,00
SUMA CAŁKOWITA		42	2 020,00

Tabela 14. Budynek o *renomie* niskiej lub średniej – struktura mieszkań.

Źródło: opracowanie własne.

Struktura lokali usługowych

poz.	rodzaj danych	dane
1	liczba lokali	2
2	suma powierzchni użytkowej lokali	250 m ²

Tabela 15. Budynek o *renomie* niskiej lub średniej – założenia dla lokali usługowych.

Źródło: opracowanie własne.

przeciętna powierzchnia [m ²]	liczba lokali	suma powierzchni [m ²]
125	2	250,00

Tabela 16. Budynek o renomie niskiej lub średniej – struktura lokali usługowych.

Źródło: opracowanie własne.

Kamienice o renomie największej

Struktura lokali mieszkalnych

poz.	rodzaj danych	dane
1	liczba lokali	16
2	suma powierzchni użytkowej lokali	2060 m ²

Tabela 17. Budynek o renomie największej – założenia dla lokali mieszkalnych.

Źródło: opracowanie własne

Przyjęto, że w budynku zostało wyodrębnionych 16 lokali mieszkalnych, 2-, 3-, 4-pokojowych o przeciętnych powierzchniach od 70 do 220 m², według następującej struktury:

liczba pokoi	przeciętna powierzchnia	liczba mieszkań	suma powierzchni
1	-	-	-
2	70	6	420,00
3	150	8	1 200,00
4 lub 5	220	2	440,00
SUMA CAŁKOWITA		16	2 060,00

Tabela 18. Budynek o renomie najwyższej – struktura mieszkań.

Źródło: opracowanie własne

Struktura lokali usługowych

poz.	rodzaj danych	dane
1	liczba lokali	2
2	suma powierzchni użytkowej lokali	250 m ²

Tabela 19. Budynek o renomie największej – założenia dla lokali usługowych.

Źródło: opracowanie własne

przeciętna powierzchnia [m ²]	liczba lokali	suma powierzchni [m ²]
125,00	2	250,00

Tabela 20. Budynek o renomie największej – struktura lokali usługowych.

Źródło: opracowanie własne

5.3.1.2. Przyjęte cechy techniczno-użytkowe – budynek po modernizacji

Odnowa budynku, w którym znajdują się nieruchomości lokalowe została ukończona w 2019 roku. Jest to budynek mieszkaniowo-usługowy. Kompleks jest przystosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością. Stan ogólny techniczny bardzo dobry.

Dostęp do podwórza możliwy przez przejazd bramny zlokalizowany w budynku frontowym. Podwórze jest starannie zagospodarowane dzięki oświetleniu, posadzkom architektonicznym, elementom małej architektury i zieleni. Lokale mieszkalne wykończone w wysokim standardzie, gotowe do zamieszkania. Wyposażone między innymi w drewniane podłogi, okładziny ścienne, drzwi wewnętrzne, armaturę, ceramikę.

Lokale usługowe zlokalizowane są na parterze, z ekspozycją na ulicę. Lokale składają się z przestrzeni sprzedaży, sanitariatów oraz magazynu. Wykończone w wysokim standardzie. Ściany tynkowane i malowane, w salach sprzedaży posadzki z płyt kamiennych szlifowanych, w sanitariatach oraz magazynach podłogi wykończone kaflami ceramicznymi.

5.3.2. Lokale mieszkalne

5.3.2.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy

Na potrzeby ekspertyzy przyjęto do analizy rynek lokalny – dla lokali mieszkalnych:

- Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe, lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych – odnowionych kamienicach czynszowych wzniesionych w okresie 1864-1915, transakcje z rynku pierwotnego. W pierwszej kolejności wykluczono transakcje: udziałami, sprzedaż lokali niesamodzielnych w celu przyłączenia do lokali samodzielnych, sprzedaż lokali przez wspólnoty mieszkaniowe po nadbudowie kamienicy lub adaptacji strychu.
- Obszar rynku: granice administracyjne dzielnicy Śródmieście.
- Okres badania: od 01.2016 z uwzględnieniem trendu zmian wartości w czasie. Ze względu na bardzo niską aktywność rynku rozszerzono okres badania w stosunku do okresu zalecanego przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
równego 2 lata.

Liczba transakcji – zbiór wszystkich danych

Na badanym rynku odnotowano 104 transakcje (tab. 21.). Ceny transakcyjne (netto) zawierają się w przedziale 6 097 – 24 823 zł/m², cena najwyższa stanowi 4-krotność ceny najniższej. Średnia cena transakcyjna to 14 267 zł/m², przy medianie równej 13 666 zł/m².

W zbiorze występują mieszkania od 1- do 10-pokojowych. Powierzchnie lokali stanowią przedział 15,73 – 284,07 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa wynosi 102,78 m², przy medianie 72,22 m² co wskazuje na dominację mniejszych mieszkań.

W zbiorze transakcji znajdują się 32 nieruchomości z przypisanymi miejscami postojowymi – 31% ze 104 transakcji. Dodatkowo 6 lokali posiada tarasy o powierzchni powyżej 30 m² (6% spośród wszystkich lokali).

Z dalszych analiz wykluczono 3 transakcje (wiersze o szarym tle z tabeli 21.):

- nr 22: transakcja nierynkowa, w lokalu umowa najmu ze stawką z 1994 r., umowa na czas oznaczony z ostatnią aktualizacją w 2000 r.
- nr 27: transakcja nierynkowa, w lokalu umowa najmu ze stawką z 1987 r.
- nr 81: 2 dodatkowe pomieszczenia na zlokalizowane na kondygnacji -1.

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [m ²]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
1	15-01-2016	2 713 857	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	184,36	14 720	- lokal w budynku frontowym
2	26-01-2016	515 610	UL. NOAKOWSKIEGO	8	2	57,12	9 026	- lokal w budynku frontowym
3	11-02-2016	1 726 416	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	153,31	11 260	- lokal w oficynie
4	11-02-2016	387 585	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,71	13 500	- lokal w oficynie
5	11-02-2016	347 536	UL. TAMKA	3	2	32,48	10 700	
6	23-02-2016	393 950	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,30	13 445	- lokal w oficynie
7	26-02-2016	285 464	UL. TAMKA	2	2	30,77	9 277	
8	01-03-2016	454 400	UL. TAMKA	2	2	43,00	10 567	
9	01-03-2016	666 369	UL. TAMKA	7	3	67,31	9 900	
10	08-03-2016	586 054	UL. NOAKOWSKIEGO	4	2	57,05	10 272	- lokal w oficynie
11	08-03-2016	370 734	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,19	12 700	- lokal w oficynie
12	24-03-2016	745 000	UL. TAMKA	3	4	77,68	9 590	
13	11-04-2016	400 389	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	29,29	13 669	- lokal w oficynie
14	28-04-2016	480 884	UL. WILCZA	6	3	44,76	10 743	
15	09-05-2016	499 016	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,24	13 400	- lokal w oficynie
16	12-05-2016	729 288	UL. HOŻA	2	3	70,08	10 406	
17	24-05-2016	471 287	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,11	12 699	- lokal w oficynie
18	25-05-2016	1 245 216	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	104,64	11 900	- lokal w oficynie
19	30-05-2016	2 491 997	UL. HOŻA	7	2	111,16	22 418	+ taras o powierzchni 108,53 + 1 miejsce postojowe
20	17-06-2016	495 040	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	38,08	13 000	- lokal w oficynie
21	21-06-2016	2 601 626	UL. MOKOTOWSKA	2	5	159,66	16 294	+ 1 miejsce postojowe
22	25-07-2016	379 634	UL. TAMKA	7	3	62,26	6 097	transakcja nierynkowa, w lokalu umowa najmu ze stawką z 1994 r.
23	08-08-2016	1 764 008	UL. NOAKOWSKIEGO	4	4	126,96	13 894	- w budynku frontowym
24	22-08-2016	553 572	UL. WIEJSKA	1	1	71,36	7 757	+ piwnica
25	22-08-2016	3 790 036	UL. WIEJSKA	3	7	272,70	13 898	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
26	26-08-2016	510 885	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,14	13 395	- lokal w oficynie

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [m²]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m²]	cena 1 m² PUM [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
27	30-08-2016	215 180	UL. WILCZA	4	2	30,74	7 000	transakcja nierynkowa, w lokalu umowa najmu ze stawką z 1987 r.
28	01-09-2016	4 615 772	UL. WIEJSKA	2	10	268,47	17 192	+ 1 miejsce postojowe
29	01-09-2016	3 878 988	UL. WIEJSKA	4	6	210,93	18 389	+ 1 miejsce postojowe
30	01-09-2016	4 325 413	UL. WIEJSKA	5	6	212,76	20 330	+ 1 miejsce postojowe
31	08-09-2016	4 200 000	UL. WIEJSKA	6	5	200,40	20 958	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
32	10-09-2016	5 800 000	UL. WIEJSKA	4	6	282,20	20 552	+ 1 miejsce postojowe
33	14-09-2016	1 441 030	UL. WIEJSKA	1	6	179,02	8 049	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
34	14-09-2016	5 232 868	UL. WIEJSKA	5	6	284,07	18 421	+ 1 miejsce postojowe
35	15-09-2016	3 000 000	UL. WIEJSKA	6	4	191,80	15 641	+ piwnica
36	16-09-2016	2 494 000	UL. WIEJSKA	2	7	184,66	13 505	+ 1 miejsce postojowe
37	20-09-2016	685 667	UL. NOAKOWSKIEGO	4	3	52,48	13 065	- lokal w budynku frontowym
38	23-09-2016	2 779 597	UL. WIEJSKA	4	4	191,15	14 541	+ 1 miejsce postojowe
39	27-09-2016	189 000	UL. TAMKA	2	1	15,73	12 015	
40	28-09-2016	1 295 447	UL. HOŻA	7	2	79,67	16 260	+ taras o powierzchni 76 m2 + 1 miejsce postojowe
41	28-09-2016	1 985 515	UL. WIEJSKA	1	5	189,26	10 490	+ 1 miejsce postojowe
42	30-09-2016	2 405 490	UL. WIEJSKA	3	6	204,79	11 746	+ 1 miejsce postojowe
43	12-10-2016	518 535	UL. NOAKOWSKIEGO	6	1	37,95	13 663	- lokal w oficynie
44	14-10-2016	693 637	UL. WIEJSKA	1	2	82,05	8 453	
45	20-10-2016	3 065 435	UL. WIEJSKA	3	6	197,77	15 500	+ 1 miejsce postojowe
46	04-11-2016	1 665 669	UL. NOAKOWSKIEGO	3	4	149,80	11 119	- lokal w oficynie
47	08-11-2016	2 774 773	UL. WIEJSKA	2	8	206,34	13 447	+ 1 miejsce postojowe
48	09-11-2016	300 512	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,87	10 409	- lokal w oficynie
49	17-11-2016	2 712 000	UL. WIEJSKA	2	7	200,12	13 551	+ 1 miejsce postojowe
50	29-11-2016	4 395 172	UL. WIEJSKA	6	5	201,73	21 787	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
51	01-12-2016	2 674 982	UL. WIEJSKA	4	6	207,60	12 885	+ 1 miejsce postojowe
52	07-12-2016	2 619 709	UL. WIEJSKA	1	5	217,52	12 043	+ taras o powierzchni 52 m2 + 1 miejsce postojowe
53	07-12-2016	3 544 428	UL. WIEJSKA	5	4	190,67	18 589	+ 1 miejsce postojowe
54	07-12-2016	6 182 114	UL. WIEJSKA	6	5	266,98	23 155	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
55	07-12-2016	345 814	UL. WILCZA	4	1	29,06	11 900	
56	22-12-2016	410 633	UL. NOAKOWSKIEGO	7	1	29,76	13 798	- lokal w oficynie
57	30-12-2016	768 663	UL. NOAKOWSKIEGO		2	52,29	14 699	+ piwnica
58	10-01-2017	2 400 000	UL. MOKOTOWSKA	2	4	132,33	18 136	+ 1 miejsce postojowe
59	10-01-2017	800 000	UL. TAMKA	5	4	82,38	9 711	
60	18-01-2017	554 215	UL. WILCZA	5	3	43,86	12 636	
61	31-01-2017	2 500 000	UL. HOŻA	7	3	104,43	23 939	
62	09-03-2017	539 184	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,24	14 100	- lokal w oficynie
63	21-03-2017	300 000	UL. WILCZA	5	1	29,43	10 193	
64	24-03-2017	770 000	UL. WILCZA	1	4	70,10	10 984	
65	09-06-2017	969 133	UL. TAMKA	3	5	98,14	9 875	
66	25-08-2017	503 895	UL. TAMKA	2	3	47,99	10 500	
67	23-03-2018	4 554 920	UL. ŚW. BARBARY		3	207,11	21 992	+ 2 miejsca postojowe na platformach + piwnica
68	29-03-2018	1 880 450	UL. ŚW. BARBARY	5	3	89,67	20 970	+ 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica + taras o powierzchni 49 m2
69	12-04-2018	2 423 586	UL. ŚW. BARBARY	3	3	141,27	17 155	+ 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica
70	12-04-2018	2 852 719	UL. ŚW. BARBARY	4	3	158,73	17 972	+ 1 miejsce postojowe na platformie + 2 x piwnica
71	12-04-2018	4 017 704	UL. ŚW. BARBARY	4	5	198,26	20 264	+ 1 miejsce postojowe na platformie + 2 x piwnica
72	24-04-2018	5 125 455	UL. ŚW. BARBARY	2	3	206,48	24 823	+ 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica
73	06-07-2018	3 169 300	UL. ŚW. BARBARY	5	3	154,46	20 518	+ taras o powierzchni 56 m + 1 miejsce postojowe + piwnica
74	06-07-2018	2 393 333	UL. ŚW. BARBARY	5	2	116,28	20 582	+ 1 miejsce postojowe + piwnica
75	12-07-2018	932 208	UL. KOSZYKOWA	3	3	72,44	12 868	+ gabinet
76	17-07-2018	669 867	UL. KOSZYKOWA	3	3	50,26	13 328	
77	31-07-2018	1 135 037	UL. KOSZYKOWA	4	4	74,51	15 233	
78	31-08-2018	661 848	UL. KOSZYKOWA	2	2	47,96	13 800	

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [m²]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m²]	cena 1 m² PUM [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
79	31-08-2018	1 028 790	UL. KOSZYKOWA	2	3	74,55	13 800	
80	31-08-2018	461 373	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,81	12 533	
81	27-09-2018	1 512 000	UL. HOŻA	1	2	140,00	10 800	+ 2 pomieszczenia na kondygnacji - 1
82	05-10-2018	698 956	UL. KOSZYKOWA	3	2	52,81	13 235	
83	10-10-2018	699 629	UL. KOSZYKOWA	2	3	49,92	14 015	
84	11-10-2018	388 282	UL. KOSZYKOWA	3	1	25,99	14 939	+ piwnica
85	28-11-2018	753 535	UL. KOSZYKOWA	4	2	54,56	13 811	
86	28-11-2018	886 835	UL. KOSZYKOWA	5	3	54,66	16 224	+ piwnica
87	17-12-2018	533 024	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,02	14 798	
88	18-12-2018	419 839	UL. NOAKOWSKIEGO	2	1	30,49	13 769	
89	19-12-2018	512 986	UL. KOSZYKOWA	2	2	34,66	14 800	
90	28-12-2018	892 945	UL. M. KOPERNIKA	n. d.	2	59,11	15 106	
91	31-01-2019	455 040	UL. KOSZYKOWA	2	2	35,55	12 800	
92	31-01-2019	530 812	UL. KOSZYKOWA	3	2	40,52	13 100	
93	26-02-2019	871 309	UL. KOSZYKOWA	3	3	62,65	13 907	
94	28-02-2019	919 212	UL. KOSZYKOWA	4	4	83,36	11 027	
95	12-03-2019	868 140	UL. KOSZYKOWA	5	3	53,85	16 121	
96	03-04-2019	2 182 658	UL. KOSZYKOWA	4	6	123,72	17 641	
97	07-05-2019	940 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	69,89	13 449	
98	07-05-2019	780 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	50,35	15 491	
99	18-06-2019	1 065 608	UL. KOSZYKOWA	5	3	87,86	12 128	+ taras o powierzchni 32 m2
100	05-07-2019	2 080 000	UL. KOSZYKOWA	5	3	86,53	24 037	+ taras na dachu o powierzchni 32 m2
101	02-08-2019	687 102	UL. KOSZYKOWA	3	3	49,79	13 800	
102	12-08-2019	684 125	UL. KOSZYKOWA	2	2	49,75	13 751	
103	28-08-2019	2 428 371	UL. KOSZYKOWA	4	5	138,71	17 506	
104	11-09-2019	999 144	UL. KOSZYKOWA	3	3	72,00	13 877	

Tabela 21. Baza wszystkich transakcji – lokale mieszkalne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

Liczba transakcji – zbiór transakcji rynkowych

Do dalszych analiz przyjęto 101 transakcji (tabela 22.). Ceny transakcyjne (netto) zawierają się w przedziale 7 757 – 24 823 zł/m², cena najwyższa stanowi 3-krotność ceny najniższej. Średnia cena transakcyjna to 14 454 zł/m², przy medianie równej 13 751 zł/m².

W zbiorze występują mieszkania od 1- do 10-pokojowych. Powierzchnie lokali stanowią przedział 15,73 – 284,07 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa wynosi 103,52 m², przy medianie 72,44 m² co wskazuje na dominację mniejszych mieszkań.

W zbiorze transakcji znajdują się 32 nieruchomości z przypisanymi miejscami postojowymi – 32% ze 101 transakcji. Dodatkowo 6 lokali posiada atrakcyjne tarasy (6% spośród wszystkich lokali).

Lokale mieszkalne, które były przedmiotem transakcji są zlokalizowane w 8 projektach deweloperskich.

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m²]	cena 1 m² PUM [zł]	cena 1 m² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
1	15-01-2016	2 713 857	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	184,36	14 720	16 459	- lokal w budynku frontowym
2	26-01-2016	515 610	UL. NOAKOWSKIEGO	8	2	57,12	9 026	10 083	- lokal w budynku frontowym
3	11-02-2016	1 726 416	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	153,31	11 260	12 564	- lokal w oficynie
4	11-02-2016	387 585	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,71	13 500	15 063	- lokal w oficynie
5	11-02-2016	347 536	UL. TAMKA	3	2	32,48	10 700	11 939	

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
6	23-02-2016	393 950	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,30	13 445	14 987	- lokal w oficynie
7	26-02-2016	285 464	UL. TAMKA	2	2	30,77	9 277	10 339	
8	01-03-2016	454 400	UL. TAMKA	2	2	43,00	10 567	11 772	
9	01-03-2016	666 369	UL. TAMKA	7	3	67,31	9 900	11 029	
10	08-03-2016	586 054	UL. NOAKOWSKIEGO	4	2	57,05	10 272	11 437	- lokal w oficynie
11	08-03-2016	370 734	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,19	12 700	14 140	- lokal w oficynie
12	24-03-2016	745 000	UL. TAMKA	3	4	77,68	9 590	10 664	
13	11-04-2016	400 389	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	29,29	13 669	15 179	- lokal w oficynie
14	28-04-2016	480 884	UL. WILCZA	6	3	44,76	10 743	11 913	
15	09-05-2016	499 016	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,24	13 400	14 847	- lokal w oficynie
16	12-05-2016	729 288	UL. HOŻA	2	3	70,08	10 406	11 527	
17	24-05-2016	471 287	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,11	12 699	14 053	- lokal w oficynie
18	25-05-2016	1 245 216	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	104,64	11 900	13 168	- lokal w oficynie
19	30-05-2016	2 491 997	UL. HOŻA	7	2	111,16	22 418	24 797	+ taras o powierzchni 108,53 + 1 miejsce postojowe
20	17-06-2016	495 040	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	38,08	13 000	14 360	- lokal w oficynie
21	21-06-2016	2 601 626	UL. MOKOTOWSKA	2	5	159,66	16 294	17 993	+ 1 miejsce postojowe
22	08-08-2016	1 764 008	UL. NOAKOWSKIEGO	4	4	126,96	13 894	15 285	- w budynku frontowym
23	22-08-2016	553 572	UL. WIEJSKA	1	1	71,36	7 757	8 524	+ piwnica
24	22-08-2016	3 790 036	UL. WIEJSKA	3	7	272,70	13 898	15 272	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
25	26-08-2016	510 885	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,14	13 395	14 715	- lokal w oficynie
26	01-09-2016	4 615 772	UL. WIEJSKA	2	10	268,47	17 192	18 878	+ 1miejsce postojowe
27	01-09-2016	3 878 988	UL. WIEJSKA	4	6	210,93	18 389	20 193	+ 1miejsce postojowe
28	01-09-2016	4 325 413	UL. WIEJSKA	5	6	212,76	20 330	22 324	+ 1miejsce postojowe
29	08-09-2016	4 200 000	UL. WIEJSKA	6	5	200,40	20 958	23 001	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
30	10-09-2016	5 800 000	UL. WIEJSKA	4	6	282,20	20 552	22 551	+ 1miejsce postojowe
31	14-09-2016	1 441 030	UL. WIEJSKA	1	6	179,02	8 049	8 829	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
32	14-09-2016	5 232 868	UL. WIEJSKA	5	6	284,07	18 421	20 207	+ 1miejsce postojowe
33	15-09-2016	3 000 000	UL. WIEJSKA	6	4	191,80	15 641	17 156	+ piwnica
34	16-09-2016	2 494 000	UL. WIEJSKA	2	7	184,66	13 505	14 812	+ 1 miejsce postojowe
35	20-09-2016	685 667	UL. NOAKOWSKIEGO	4	3	52,48	13 065	14 325	- lokal w budynku frontowym
36	23-09-2016	2 779 597	UL. WIEJSKA	4	4	191,15	14 541	15 939	+ 1 miejsce postojowe
37	27-09-2016	189 000	UL. TAMKA	2	1	15,73	12 015	13 166	
38	28-09-2016	1 295 447	UL. HOŻA	7	2	79,67	16 260	17 816	+ taras o powierzchni 76 m2 + 1 miejsce postojowe
39	28-09-2016	1 985 515	UL. WIEJSKA	1	5	189,26	10 490	11 494	+ 1 miejsce postojowe
40	30-09-2016	2 405 490	UL. WIEJSKA	3	6	204,79	11 746	12 868	+ 1 miejsce postojowe
41	12.10.2016	518 535	UL. NOAKOWSKIEGO	6	1	37,95	13 663	14 954	- lokal w oficynie
42	14.10.2016	693 637	UL. WIEJSKA	1	2	82,05	8 453	9 250	
43	20.10.2016	3 065 435	UL. WIEJSKA	3	6	197,77	15 500	16 954	+ 1 miejsce postojowe
44	04.11.2016	1 665 669	UL. NOAKOWSKIEGO	3	4	149,8	11 119	12 148	- lokal w oficynie
45	08.11.2016	2 774 773	UL. WIEJSKA	2	8	206,34	13 447	14 687	+ 1 miejsce postojowe
46	09.11.2016	300 512	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,87	10 409	11 368	- lokal w oficynie
47	17.11.2016	2 712 000	UL. WIEJSKA	2	7	200,12	13 551	14 790	+ 1 miejsce postojowe
48	29.11.2016	4 395 172	UL. WIEJSKA	6	5	201,73	21 787	23 756	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
49	01.12.2016	2 674 982	UL. WIEJSKA	4	6	207,6	12 885	14 047	+ 1 miejsce postojowe
50	07.12.2016	2 619 709	UL. WIEJSKA	1	5	217,52	12 043	13 123	+ taras o powierzchni 52 m2 + 1 miejsce postojowe
51	07.12.2016	3 544 428	UL. WIEJSKA	5	4	190,67	18 589	20 256	+ 1 miejsce postojowe
52	07.12.2016	6 182 114	UL. WIEJSKA	6	5	266,98	23 155	25 231	+ piwnica + 1 miejsce postojowe
53	07.12.2016	345 814	UL. WILCZA	4	1	29,06	11 900	12 967	
54	22.12.2016	410 633	UL. NOAKOWSKIEGO	7	1	29,76	13 798	15 017	- lokal w oficynie
55	30.12.2016	768 663	UL. NOAKOWSKIEGO		2	52,29	14 699	15 988	+ piwnica
56	10.01.2017	2 400 000	UL. MOKOTOWSKA	2	4	132,33	18 136	19 710	+ 1 miejsce postojowe
57	10.01.2017	800 000	UL. TAMKA	5	4	82,38	9 711	10 554	
58	18.01.2017	554 215	UL. WILCZA	5	3	43,86	12 636	13 724	
59	31.01.2017	2 500 000	UL. HOŻA	7	3	104,43	23 939	25 973	
60	09.03.2017	539 184	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,24	14 100	15 252	- lokal w oficynie
61	21.03.2017	300 000	UL. WILCZA	5	1	29,43	10 193	11 015	
62	24.03.2017	770 000	UL. WILCZA	1	4	70,1	10 984	11 867	
63	09.06.2017	969 133	UL. TAMKA	3	5	98,14	9 875	10 605	
64	25.08.2017	503 895	UL. TAMKA	2	3	47,99	10 500	11 208	
65	23.03.2018	4 554 920	UL. ŚW. BARBARY		3	207,11	21 992	23 087	+ 2 miejsce postojowe na platformach

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]	istotne informacje zawarte w akcie notarialnym
66	29.03.2018	1 880 450	UL. ŚW. BARBARY	5	3	89,67	20 970	22 003	+ piwnica + 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica + taras o powierzchni 49 m ²
67	12.04.2018	2 423 586	UL. ŚW. BARBARY	3	3	141,27	17 155	17 982	+ 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica
68	12.04.2018	2 852 719	UL. ŚW. BARBARY	4	3	158,73	17 972	18 838	+ 1 miejsce postojowe na platformie + 2 x piwnica
69	12.04.2018	4 017 704	UL. ŚW. BARBARY	4	5	198,26	20 264	21 240	+ 1 miejsce postojowe na platformie + 2 x piwnica
70	24.04.2018	5 125 455	UL. ŚW. BARBARY	2	3	206,48	24 823	25 994	+ 1 miejsce postojowe na platformie + piwnica
71	06.07.2018	3 169 300	UL. ŚW. BARBARY	5	3	154,46	20 518	21 363	+ taras o powierzchni 56 m + 1 miejsce postojowe + piwnica
72	06.07.2018	2 393 333	UL. ŚW. BARBARY	5	2	116,28	20 582	21 429	+ 1 miejsce postojowe + piwnica
73	12.07.2018	932 208	UL. KOSZYKOWA	3	3	72,44	12 868	13 391	+ gabinet
74	17.07.2018	669 867	UL. KOSZYKOWA	3	3	50,26	13 328	13 864	
75	31.07.2018	1 135 037	UL. KOSZYKOWA	4	4	74,51	15 233	15 828	
76	31.08.2018	661 848	UL. KOSZYKOWA	2	2	47,96	13 800	14 305	
77	31.08.2018	1 028 790	UL. KOSZYKOWA	2	3	74,55	13 800	14 305	
78	31.08.2018	461 373	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,81	12 533	12 992	
79	05.10.2018	698 956	UL. KOSZYKOWA	3	2	52,81	13 235	13 682	
80	10.10.2018	699 629	UL. KOSZYKOWA	2	3	49,92	14 015	14 483	
81	11.10.2018	388 282	UL. KOSZYKOWA	3	1	25,99	14 939	15 436	+ piwnica
82	28.11.2018	753 535	UL. KOSZYKOWA	4	2	54,56	13 811	14 217	
83	28.11.2018	886 835	UL. KOSZYKOWA	5	3	54,66	16 224	16 701	+ piwnica
84	17.12.2018	533 024	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,02	14 798	15 210	
85	18.12.2018	419 839	UL. NOAKOWSKIEGO	2	1	30,49	13 769	14 151	
86	19.12.2018	512 986	UL. KOSZYKOWA	2	2	34,66	14 800	15 209	
87	28.12.2018	892 945	UL. M. KOPERNIKA	n. d.	2	59,11	15 106	15 513	
88	31.01.2019	455 040	UL. KOSZYKOWA	2	2	35,55	12 800	13 110	
89	31.01.2019	530 812	UL. KOSZYKOWA	3	2	40,52	13 100	13 417	
90	26.02.2019	871 309	UL. KOSZYKOWA	3	3	62,65	13 907	14 215	
91	28.02.2019	919 212	UL. KOSZYKOWA	4	4	83,36	11 027	11 270	
92	12.03.2019	868 140	UL. KOSZYKOWA	5	3	53,85	16 121	16 457	
93	03.04.2019	2 182 658	UL. KOSZYKOWA	4	6	123,72	17 641	17 979	
94	07.05.2019	940 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	69,89	13 449	13 669	
95	07.05.2019	780 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	50,35	15 491	15 745	
96	18.06.2019	1 065 608	UL. KOSZYKOWA	5	3	87,86	12 128	12 286	+ taras o powierzchni 32 m ²
97	05.07.2019	2 080 000	UL. KOSZYKOWA	5	3	86,53	24 037	24 318	+ taras na dachu o powierzchni 32 m ²
98	02.08.2019	687 102	UL. KOSZYKOWA	3	3	49,79	13 800	13 931	
99	12.08.2019	684 125	UL. KOSZYKOWA	2	2	49,75	13 751	13 870	
100	28.08.2019	2 428 371	UL. KOSZYKOWA	4	5	138,71	17 506	17 635	
101	11.09.2019	999 144	UL. KOSZYKOWA	3	3	72	13 877	13 965	

Tabela 22. Baza transakcji rynkowych – lokale mieszkalne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

Trend zmian wartości w czasie

Ze względu na bardzo silne powiązanie czasu oraz sprzedaży nieruchomości z konkretnego projektu deweloperskiego, nie jest możliwe określenie trendu zmiany cen na podstawie przyjętej bazy transakcji.

Dla oszacowania trendu czasowego posłużono się modelem regresji eksponencjalnej dla szeregu czasowego odpowiadającego średniej cenie transakcyjnej 1 m² lokali mieszkalnych

z tynku pierwotnego na terenie Powiatu m. st. Warszawa w kolejnych kwartałach. Dane przedstawiono w tabeli 23.

kwartał	I/2016	II/2016	III/2016	IV/2016	I/2017	II/2017	III/2017	IV/2017
cena	7 778	7 782	7 791	7 443	8 037	7 974	8 997	8 134
kwartał	I/2018	II/2018	III/2018	IV/2018	I/2019	II/2019	III/2019	IV/2019
cena	8 276	8 508	8 670	9 013	9 030	8 274	8 111	8 456

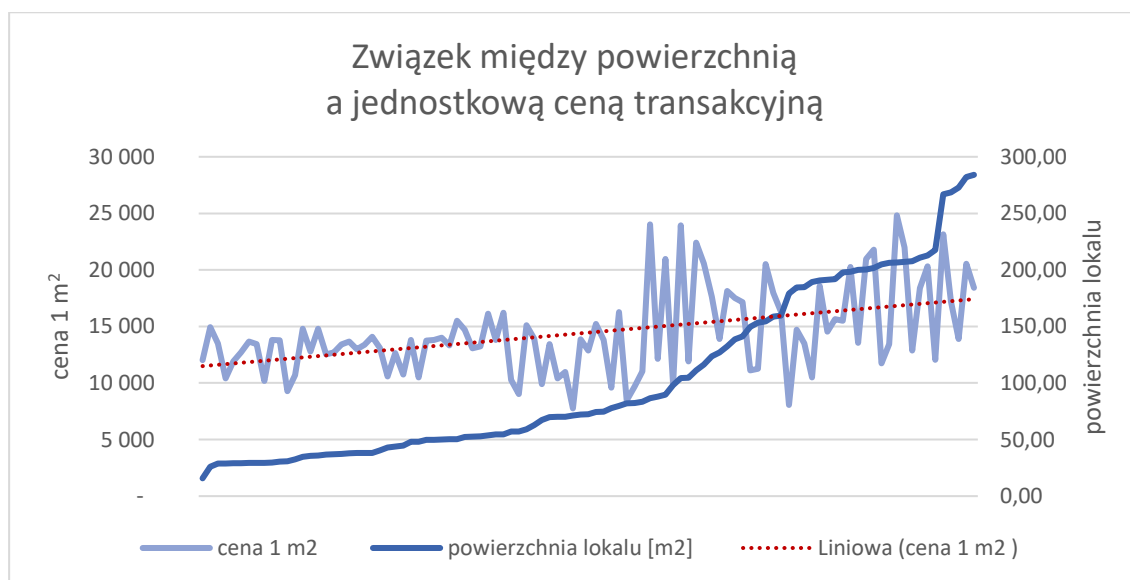
Tabela 23. Przeciętne ceny 1 m² lokali mieszkalnych w Warszawie w latach 2016-2019.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Obliczono przewidywany wzrost ceny rok do roku na poziomie 3,14%. Korelacja pomiędzy czasem a zlogarytmowaną ceną wynosi ponad 0,63 i test t-Studenta wskazuje na jej istotność statystyczną – krytyczny poziom istotności $\alpha = 0,0084$ jest znacznie niższy od standardowo przyjmowanych.

Korelacja między powierzchnią a jednostkową ceną transakcyjną

Zbadano wpływ powierzchni transakcyjnej na jednostkową cenę transakcyjną. W tym celu uszeregowano nieruchomości pod względem powierzchni. Związek pomiędzy powierzchnią mieszkania, a zmianą jego ceny został przedstawiony na rysunku 135. Czerwona linia opisuje trend cenowy. Widoczny jest wyraźny związek pomiędzy powierzchnią, a jednostkową ceną transakcyjną na badanym rynku.



Rysunek 135. Zależność pomiędzy powierzchnią a ceną transakcyjną

Źródło: opracowanie własne.

Obliczono współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy powierzchnią lokalu, a ceną 1 m² lokalu równy 0,46343, wskazujący na dodatnie powiązanie opisanych cech (dwustronny test t-Studenta dla współczynnika korelacji wskazuje jednoznacznie na jego istotność statystyczną).

Badanie uzupełniono testem niezależności χ^2 . Dane pogrupowano w szeregi rozdzielcze przedziałowe, jak w tabeli 19. Było to niezbędne ze względu na specyfikę testu niezależności χ^2 , operującego co do zasady na wielkościach wyrażanych w skalach dyskretnych.

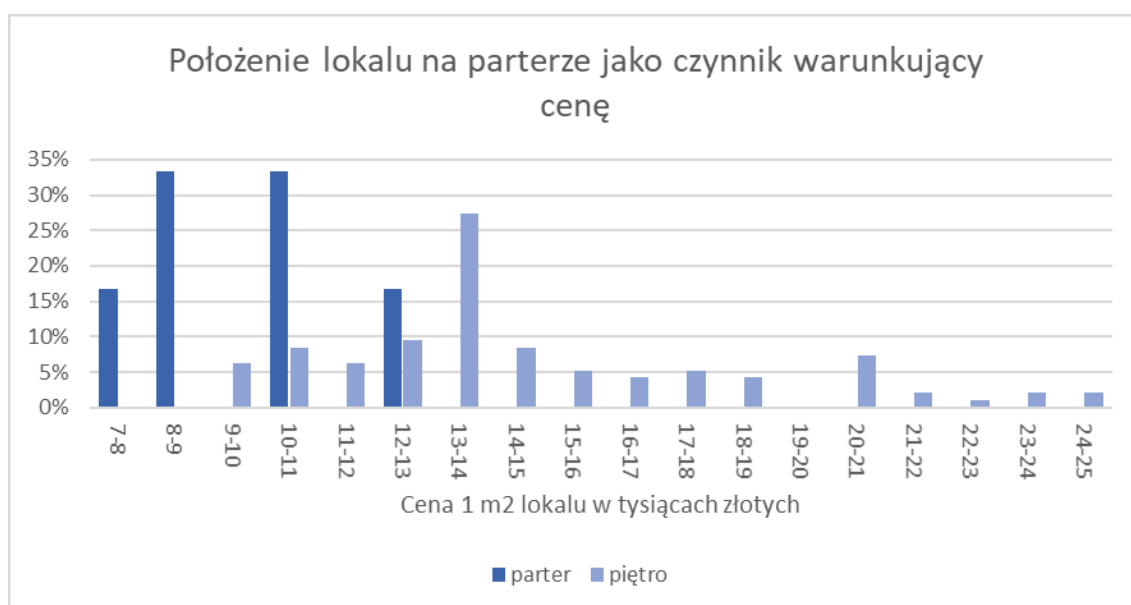
zakres powierzchni badanych lokali [m ²]		zakres cen 1 m ² lokalu [zł]			
		10 000-12 000	12 000-14 000	14 000-18 000	18 000-25 000
0	50		19	5	0
50	80	7	9	7	0
80	160	7	2	5	7
160	300	3	6	5	11

Tabela 24. Liczba lokali mieszkalnych o danej cenie 1m2 PUM.

Źródło: opracowanie własne.

Wartość statystyki χ^2 wyniosła 36,35, przekraczając przeszło dwukrotnie graniczną wartość 16,92, odpowiadającą poziomowi istotności $\alpha = 0,05$. Wartość krytyczna poziomu istotności α dla tych danych okazała się mniejsza niż 1/20000, co z praktycznego punktu widzenia dowodzi konieczności odrzucenia hipotezy zerowej o niezależności badanych cech.

Korelacja między położeniem na parterze a jednostkową ceną transakcyjną



Rysunek 136. Zależność pomiędzy położeniem na kondygnacji

Źródło: opracowanie własne.

Przeprowadzono testy statystyczne w celu zbadania, czy położenie na parterze wpływa na poziom ceny transakcyjnej (rys. 136). Przyjęto do porównań binarne rozróżnienie lokali usytuowanych na parterze (wartość 0 na skali) od położonych na wyższych kondygnacjach (wartość 1). Średnia cena 1 m² lokalu na parterze wyniosła 9 629 zł, podczas gdy dla lokali położonych na wyższych kondygnacjach – 14 758 zł, czyli o 53% więcej. Postawiono pytanie, czy rozbieżność ta może być przypadkowa, czy też stoi za nią statystycznie istotna prawidłowość.

Obliczono korelację Pearsona pomiędzy położeniem na parterze lub nie (opisana wcześniej skala binarna) oraz ceną transakcyjną 1 m² lokalu. Ze względu na specyfikę korelacji Pearsona, nie będącej najbardziej odpowiednią do opisu relacji w skalach dyskretnych, jej wartość na poziomie 0,32 uznano za trudną do jednoznacznej interpretacji. Należy zwrócić uwagę, że dwustronny test t-Studenta dla współczynnika korelacji potwierdza jego istotność statystyczną nawet dla poziomu istotności $\alpha = 0,025$.

Aby pełniej uzasadnić negatywny wpływ położenia na parterze na cenę jednostkową posłużono się testem niezależności χ^2 . Negatywny wynik testu wskazuje na istotne powiązanie pomiędzy ceną jednostkową a położeniem, zaś pozytywny nie daje podstaw do odrzucenia założenia o niezależności tych cech. Ze względu na specyfikę techniczną testu posłużono się prezentacją danych z tabeli 25.

cena 1 m ² PUM		położenie kondygnacji	
od	do	parter (0)	piętro (1)
7 500	10 000	3	6
10 000	12 500	3	16
12 500	15 000	0	41
15 000	17 500	0	11
17 500	20 000	0	7
20 000	22 500	0	10
22 500	25 000	0	4

Tabela 25. Rozkład cen jednostkowych m² a położenie na kondygnacji.

Źródło: opracowanie własne.

Prezentowany szereg rozdzielczy przedziałowy wskazuje na powiązanie cech – w widoczny sposób położenie na parterze obniża cenę 1 m² lokalu. Mimo to przeprowadzono test niezależności χ^2 .

Dla tak zbudowanych danych statystyka χ^2 przyjmuje wartość 19,995. Wartość ta jest większa od wartości krytycznych dla standardowych poziomów istotności (10,645 dla $\alpha = 0,1$, 12,592 dla $\alpha = 0,05$, 14,449 dla $\alpha = 0,025$), a nawet dla bardzo wyśrubowanych (16,821 dla $\alpha = 0,01$,

18,548 dla $\alpha = 0,005$). Widać jednoznacznie, że hipoteza zerowa – mówiąca o niezależności cech powinna zostać odrzucona. Przyjęto hipotezę alternatywną – cechy są powiązane w statystycznie istotny sposób. Położenie lokalu mieszkalnego na parterze jest skorelowane z jego niższą ceną transakcyjną, w porównaniu do lokali położonych na piętrach.

5.3.2.2. Omówienie zbiorów nieruchomości podobnych

Przyjęta struktura hipotetycznej kamienicy czynszowej zakłada istnienie lokali 1-, 2-, 3-, 4- i 5- pokojowych. Ze zbioru wszystkich nieruchomości lokalowych z tabeli 22. wyszczególniono podzbiory dla poszczególnych typów lokali.

A. Lokale 1-pokojowe – zbiór nieruchomości podobnych

Ze względu na dużą ogólność rozważań przyjęto prawie cały zbiór transakcji, uznanych za rynkowe, gdzie przedmiotem transakcji były lokale 1-pokojowe. Wykluczono jedynie transakcje lokalem położonym na parterze – wykazano, że położenie na parterze silnie determinuje spadek ceny jednostkowej. Przyjęty model ma charakter ogólny, oszacowana kwota ma przedstawiać wartość lokalu typowego, a więc położonego przeciętnie – na piętrach.

Transakcje w tabeli 26. uszeregowano według cen zaktualizowanych. Zbiór nieruchomości podobnych zawiera 17 transakcji. Ceny jednostkowe tworzą przedział w zakresie 11 015 – 15 436 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 1 275,40 zł/m².

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
1	21-03-2017	300 000	UL. WILCZA	5	1	29,43	10 193	11 015
2	09-11-2016	300 512	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,87	10 409	11 368
3	07-12-2016	345 814	UL. WILCZA	4	1	29,06	11 900	12 967
4	27-09-2016	189 000	UL. TAMKA	2	1	15,73	12 015	13 166
5	24-05-2016	471 287	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,11	12 699	14 053
6	08-03-2016	370 734	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,19	12 700	14 140
7	18-12-2018	419 839	UL. NOAKOWSKIEGO	2	1	30,49	13 769	14 151
8	17-06-2016	495 040	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	38,08	13 000	14 360
9	26-08-2016	510 885	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,14	13 395	14 715
10	09-05-2016	499 016	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	37,24	13 400	14 847
11	12-10-2016	518 535	UL. NOAKOWSKIEGO	6	1	37,95	13 663	14 954
12	23-02-2016	393 950	UL. NOAKOWSKIEGO	4	1	29,30	13 445	14 987
13	22-12-2016	410 633	UL. NOAKOWSKIEGO	7	1	29,76	13 798	15 017
14	11-02-2016	387 585	UL. NOAKOWSKIEGO	3	1	28,71	13 500	15 063
15	11-04-2016	400 389	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	29,29	13 669	15 179
16	09-03-2017	539 184	UL. NOAKOWSKIEGO	5	1	38,24	14 100	15 252
17	11-10-2018	388 282	UL. KOSZYKOWA	3	1	25,99	14 939	15 436
						średnia	średnia	
						31,33	14 157,05	
							średnia przyjęta	
							14 157,00	
						mediana	mediana	
						29,43	14 714,64	

Tabela 26. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 1-pokojowe.
 Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

B. Lokale 2-pokojowe – zbiór nieruchomości podobnych

Ze względu na dużą ogólność rozważań jako zbiór nieruchomości podobnych przyjęto prawie cały zbiór transakcji, uznanych za rynkowe, gdzie przedmiotem transakcji były lokale 2-pokojowe. Wykluczono jedynie transakcje lokalem położonym na parterze – wykazano, że położenie na parterze silnie determinuje spadek ceny jednostkowej. Przyjęty model ma charakter ogólny, oszacowana kwota ma przedstawiać wartość lokalu typowego, a więc położonego przeciętnie – na piętrach.

Transakcje w tabeli 27. uszeregowano według cen zaktualizowanych.

Zbiór zawiera 19 transakcji. Ceny jednostkowe tworzą przedział o zakresie 10 339 – 24 797 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 3 523,69 zł/m².

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m²]	cena 1 m² PUM [zł]	cena 1 m² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
1	26-02-2016	285 464	UL. TAMKA	2	2	30,77	9 277	10 339
2	11-02-2016	347 536	UL. TAMKA	3	2	32,48	10 700	11 939
3	19-12-2018	512 986	UL. KOSZYKOWA	2	2	34,66	14 800	15 209
4	31-01-2019	455 040	UL. KOSZYKOWA	2	2	35,55	12 800	13 110
5	06-07-2018	2 393 333	UL. ŚW. BARBARY	5	2	116,28	20 582	21 429
6	17-12-2018	533 024	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,02	14 798	15 210
7	31-08-2018	461 373	UL. KOSZYKOWA	3	2	36,81	12 533	12 992
8	31-01-2019	530 812	UL. KOSZYKOWA	3	2	40,52	13 100	13 417
9	01-03-2016	454 400	UL. TAMKA	2	2	43,00	10 567	11 772
10	31-08-2018	661 848	UL. KOSZYKOWA	2	2	47,96	13 800	14 305
11	12-08-2019	684 125	UL. KOSZYKOWA	2	2	49,75	13 751	13 870
12	30-12-2016	768 663	UL. NOAKOWSKIEGO	n. d.	2	52,29	14 699	15 988
13	05-10-2018	698 956	UL. KOSZYKOWA	3	2	52,81	13 235	13 682
14	28-11-2018	753 535	UL. KOSZYKOWA	4	2	54,56	13 811	14 217
15	08-03-2016	586 054	UL. NOAKOWSKIEGO	4	2	57,05	10 272	11 437
16	26-01-2016	515 610	UL. NOAKOWSKIEGO	8	2	57,12	9 026	10 083
17	28-12-2018	892 945	UL. M. KOPERNIKA	n. d.	2	59,11	15 106	15 513
18	28-09-2016	1 295 447	UL. HOŻA	7	2	79,67	16 260	17 816
19	30-05-2016	2 491 997	UL. HOŻA	7	2	111,16	22 418	24 797

średnia	średnia
54,08	14 585,50
	średnia przyjęta
	14 586,00
mediana	mediana
49,75	13 870,38

Tabela 27. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 2-pokojowe.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

C. Lokale 3-pokojowe – zbiór nieruchomości podobnych

Ze względu na dużą ogólność rozważań jako zbiór nieruchomości podobnych przyjęto cały zbiór transakcji, uznanych za rynkowe, gdzie przedmiotem transakcji były lokale 3-pokojowe.

Transakcje w tabeli 28. uszeregowano według cen zaktualizowanych. Zbiór zawiera 26 transakcji. Ceny jednostkowe tworzą przedział o zakresie 11 029 – 25 994 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 4 523,31 zł/m².

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m²]	cena 1 m² PUM [zł]	cena 1 m² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
1	01-03-2016	666 369	UL. TAMKA	7	3	67,31	9 900	11 029
2	25-08-2017	503 895	UL. TAMKA	2	3	47,99	10 500	11 208
3	12-05-2016	729 288	UL. HOŻA	2	3	70,08	10 406	11 527
4	28-04-2016	480 884	UL. WILCZA	6	3	44,76	10 743	11 913
5	18-06-2019	1 065 608	UL. KOSZYKOWA	5	3	87,86	12 128	12 286
6	12-07-2018	932 208	UL. KOSZYKOWA	3	3	72,44	12 868	13 391
7	07-05-2019	940 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	69,89	13 449	13 669
8	18-01-2017	554 215	UL. WILCZA	5	3	43,86	12 636	13 724
9	17-07-2018	669 867	UL. KOSZYKOWA	3	3	50,26	13 328	13 864
10	02-08-2019	687 102	UL. KOSZYKOWA	3	3	49,79	13 800	13 931
11	11-09-2019	999 144	UL. KOSZYKOWA	3	3	72,00	13 877	13 965
12	26-02-2019	871 309	UL. KOSZYKOWA	3	3	62,65	13 907	14 215
13	31-08-2018	1 028 790	UL. KOSZYKOWA	2	3	74,55	13 800	14 305
14	20-09-2016	685 667	UL. NOAKOWSKIEGO	4	3	52,48	13 065	14 325
15	10-10-2018	699 629	UL. KOSZYKOWA	2	3	49,92	14 015	14 483
16	07-05-2019	780 000	UL. KOSZYKOWA	2	3	50,35	15 491	15 745
17	12-03-2019	868 140	UL. KOSZYKOWA	5	3	53,85	16 121	16 457
18	28-11-2018	886 835	UL. KOSZYKOWA	5	3	54,66	16 224	16 701
19	12-04-2018	2 423 586	UL. ŚW. BARBARY	3	3	141,27	17 155	17 982

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	lokalizacja/ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
20	12-04-2018	2 852 719	UL. ŚW. BARBARY	4	3	158,73	17 972	18 838
21	06-07-2018	3 169 300	UL. ŚW. BARBARY	5	3	154,46	20 518	21 363
22	29-03-2018	1 880 450	UL. ŚW. BARBARY	5	3	89,67	20 970	22 003
23	23-03-2018	4 554 920	UL. ŚW. BARBARY	n. d.	3	207,11	21 992	23 087
24	05-07-2019	2 080 000	UL. KOSZYKOWA	5	3	86,53	24 037	24 318
25	31-01-2017	2 500 000	UL. HOŻA	7	3	104,43	23 939	25 973
26	24-04-2018	5 125 455	UL. ŚW. BARBARY	2	3	206,48	24 823	25 994

średnia	średnia
85,51	16 395,97
	średnia przyjęta
	16 395,00
mediana	mediana
69,99	14 314,76

Tabela 28. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 3-pokojowe.
Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

D. Lokale 4- i 5-pokojowe – zbiór nieruchomości podobnych

Ze względu na dużą ogólność rozważań przebadano prawie cały zbiór transakcji, uznanych za rynkowe, gdzie przedmiotem transakcji były lokale 4- i 5-pokojowe. Wykluczone jedynie zostały transakcje lokalami położonymi na parterze – wykazano, że położenie na parterze silnie determinuje spadek ceny jednostkowej. Przyjęty model ma charakter ogólny, oszacowana kwota ma przedstawiać wartość lokalu typowego, a więc położonego przeciętnie – na piętrach.

Transakcje w tabeli 29. uszeregowano według cen zaktualizowanych.

Zbadanych zostało 20 transakcji. Ceny jednostkowe tworzą przedział o zakresie 10 554–25 231 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 4 479,23 zł/m².

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
1	10-01-2017	800 000	UL. TAMKA	5	4	82,38	9 711	10 554
2	09-06-2017	969 133	UL. TAMKA	3	5	98,14	9 875	10 605
3	24-03-2016	745 000	UL. TAMKA	3	4	77,68	9 590	10 664
4	28-02-2019	919 212	UL. KOSZYKOWA	4	4	83,36	11 027	11 270
5	04-11-2016	1 665 669	UL. NOAKOWSKIEGO	3	4	149,80	11 119	12 148
6	11-02-2016	1 726 416	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	153,31	11 260	12 564
7	25-05-2016	1 245 216	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	104,64	11 900	13 168
8	08-08-2016	1 764 008	UL. NOAKOWSKIEGO	4	4	126,96	13 894	15 285
9	31-07-2018	1 135 037	UL. KOSZYKOWA	4	4	74,51	15 233	15 828
10	23-09-2016	2 779 597	UL. WIEJSKA	4	4	191,15	14 541	15 939
11	15-01-2016	2 713 857	UL. NOAKOWSKIEGO	5	4	184,36	14 720	16 459
12	15-09-2016	3 000 000	UL. WIEJSKA	6	4	191,80	15 641	17 156
13	28-08-2019	2 428 371	UL. KOSZYKOWA	4	5	138,71	17 506	17 635
14	21-06-2016	2 601 626	UL. MOKOTOWSKA	2	5	159,66	16 294	17 993
15	10-01-2017	2 400 000	UL. MOKOTOWSKA	2	4	132,33	18 136	19 710
16	07-12-2016	3 544 428	UL. WIEJSKA	5	4	190,67	18 589	20 256
17	12-04-2018	4 017 704	UL. ŚW. BARBARY	4	5	198,26	20 264	21 240
18	08-09-2016	4 200 000	UL. WIEJSKA	6	5	200,40	20 958	23 001

nr	data zawarcia umowy	cena nieruchomości [zł]	ulica	kondygnacja	liczba pokoi	PUM [m ²]	cena 1 m ² PUM [zł]	cena 1 m ² PUM zaktualizowana wykładniczo [zł]
19	29-11-2016	4 395 172	UL. WIEJSKA	6	5	201,73	21 787	23 756
20	07-12-2016	6 182 114	UL. WIEJSKA	6	5	266,98	23 155	25 231
						średnia	średnia	
						150,34	16 523,06	
							średnia przyjęta	
							16 523,00	
						mediana	mediana	
						151,56	16 198,90	

Tabela 29. Zbiór transakcji podobnych – lokale 4- i 5-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru Cen Nieruchomości.

5.3.2.3. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania oraz schemat postępowania

Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór podejścia odbył się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741, ze zmianami):

„Art. 152. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

„Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Rynek lokalny pozwala na wskazanie nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego (ich cen transakcyjnych oraz daty transakcji) oraz ich cech różniących. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej (wymagającej co najmniej kilkunastu transakcji) albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109, ze zmianami) :

„§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Analiza transakcji przeprowadzonych na rynku lokalnym pozwoliła na wskazanie zbiorów zawierających co najmniej kilkanaście transakcji. Pozwala to na zastosowanie metody korygowania ceny średniej, w środowisku zawodowym została utrwalona zasada stosowania tej metody przy zbiorze nie mniejszym niż 11 nieruchomości podobnych. Z uwagi na powyższe w przeprowadzonym badaniu zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

*Schemat postępowania w podejściu porównawczym,
metodzie korygowania ceny średniej*

Kolejne czynności – zasady dobrej praktyki⁵⁵²:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,

⁵⁵² Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Nota Interpretacyjna nr1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny najniższej (C_{min}) i ceny najwyższej (C_{max}),
- obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$], sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zasady dobrej praktyki, wypracowane przez środowisko zawodowe wskazują na możliwość zastosowania współczynnika korekcyjnego „K” z przedziału [0,90; 1,00]. Współczynnik ten powinien być stosowany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Przyjętą jednostką porównawczą jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

5.3.2.4. Przedstawienie obliczeń wartości praw do nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych

5.3.2.4.1. Przyjęcie zbiorów nieruchomości reprezentatywnych

Metoda korygowania ceny średniej pozwala na otrzymanie najlepszego wyniku, gdy obiekty porównawcze są położone w pobliżu przedmiotu wyceny, transakcje zostały zawarte

stosunkowo niedawno a rynek nieruchomości jest stabilny. Za zbiory nieruchomości reprezentatywnych uznano nieruchomości wskazane w zbiorach nieruchomości podobnych w tabelach 26-29.

5.3.2.4.2. Cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen nieruchomości wraz z określeniem wag

Ze względu na charakter prowadzonych analiz (model teoretyczny) starano się maksymalnie ograniczyć liczbę cech rynkowych (nawet ze świadomością wpływu niewyszczególnionych cech na faktyczne wartości nieruchomości) – nie są brane pod uwagę wszystkie cechy rynkowe wpływające na cenę. Wykonane obliczenia mają prowadzić nie do określenia jednej wartości rynkowej, a do wskazania przedziału wartości, do którego mogłyby należeć wartości lokali z hipotetycznego budynku. Założony cel badawczy umożliwia dopuszczenie uogólnień. Wyszczególnienie zbyt wielu cech rynkowych zmniejszałoby czytelność prowadzonych analiz. W budowanym modelu lokal posiada jedynie 2 lub 3 cechy.

Cechy i ich wagi określono na podstawie danych z przyjętego do wyceny rynku lokalnego. Określenie wag nastąpiło poprzez analizę porównawczą, zebranie danych ilościowych i jakościowych oraz określenie wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości (metodą *ceteris paribus**). Ograniczona liczba transakcji znajdujących się w bazie może powodować niedostateczne określenie wszystkich cech na rynku lokalnym metodą *ceteris paribus*. W drodze dalszej analizy cen i cech nieruchomości podobnych wzięto pod uwagę analizę preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (na podstawie przeprowadzonych ankiet**) oraz dane z nieruchomości znajdujących się w obrocie (dane z raportów nieruchomościowych oraz z agencji obrotu nieruchomościami***) oraz badania marketingowe****.

*Metodę *ceteris paribus* zastosowano po wcześniejszym wytypowaniu cech rynkowych, które będą brane przy dokonywaniu porównań. Przy wskazywaniu cech brano pod uwagę analizę rynku i dostępność danych oraz możliwość prawidłowego wskazania par.

**Zostało przeprowadzonych 35 ankiet. Pytania w ankietach miały charakter zamknięty. Ustalono je przy pomocy wstępnej ankiety sondażowej. Należy mieć na uwadze, że wyniki badania ankietowego obrazują oczekiwania wobec rynku a nie faktyczne zachowania nabywców (determinowane konkretnymi okolicznościami). Z tego powodu przyjęto otrzymany wynik z badania ankietowego jako uzupełnienie badania wykonanego metodą *ceteris paribus*.

***Analiza ofert kupna-sprzedaży wskazuje na cechy nieruchomości, które są najmocniej postrzegane i poszukiwane przez uczestników rynku.

**** Wykorzystane badania marketingowe (badania statystyczne i socjologiczne) pozwoliły na zwrócenie uwagi na zachodzące korelacje pomiędzy poszczególnymi atrybutami i wyodrębnienie poszczególnych

wag (dodatkowo przeprowadzono badanie statystyczne metodą regresji wielorakiej). Pozwoliło to na uniknięcie braku uregulowania kwestii korelacji cech rynkowych. Dodatkowo badania specjalistyczne wskazały, że liczba cech, którymi kierują się potencjalni nabywcy nie przekracza 10, a zazwyczaj wynosi 7 (przeprowadzone badania psychologiczne⁵⁵³ wskazują, że przeciętny nabywca jest w stanie podjąć decyzję w oparciu o 7 najważniejszych czynników).

poz.	ozn.	cecha rynkowa	waga (%)	ocena	opis
1	C1	Renoma budynku	40	Korzystna* (oznaczenie: 3)	Bogaty wystrój elewacji frontowej: detale neobarokowe; we wnętrzach (przestrzeniach wspólnych i apartamentach) zdobienia
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza zdobione skromnymi detalami; we wnętrzach przestrzeni wspólnej zdobienia
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza gładkie; we wnętrzach skromny detal
2	C2	Prestiż lokalizacji	40	Korzystna* (oznaczenie: 3)	Położenie w ścisłym centrum miasta lub w lokalizacjach prestiżowych (sąsiedztwo ważnych instytucji), bardzo dogodny dostęp pieszy do licznych usług (m. in. gastronomicznych i kulturalnych)
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Położenie przy ważnych węzłach komunikacyjnych miasta, na obszarach o mniejszym nasyceniu lokali usługowych
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Położenie w lokalizacjach, gdzie historycznie zamieszkiwała ludność uboższa np. Powiśle

Tabela 30. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 1-pokojowe.

*Skalę ocen rozszerzono o oceny *korzystna*, pomimo braku występowania ich w zbiorze, na potrzeby modelu ekstrapolującego oceny lokalu 1-pokojowego o najwyższej cenie.

Dla lokali 1-pokojowych, w badanym zbiorze, nie odnotowano aby powierzchnia była cechą wpływającą na cenę lokalu.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	ozn.	cecha rynkowa	waga (%)	ocena	opis
1	C1	Renoma budynku	30	Korzystna (oznaczenie: 3)	Bogaty wystrój elewacji frontowej: detale neobarokowe; we wnętrzach (przestrzeniach wspólnych i apartamentach) zdobienia
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza zdobione skromnymi detalami; we wnętrzach przestrzeni wspólnej zdobienia
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza gładkie; we wnętrzach skromny detal
2	C2	Prestiż lokalizacji	30	Korzystna (oznaczenie: 3)	Położenie w ścisłym centrum miasta lub w lokalizacjach prestiżowych (sąsiedztwo ważnych instytucji), bardzo dogodny dostęp pieszy do licznych usług (m. in. gastronomicznych i kulturalnych)
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Położenie przy ważnych węzłach komunikacyjnych miasta, na obszarach o mniejszym nasyceniu lokali usługowych
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Położenie w lokalizacjach, gdzie historycznie zamieszkiwała ludność uboższa np. Powiśle
3	C3	Powierzchnia lokalu	20	Korzystna (oznaczenie: 3)	Powyżej 60 m ²
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Z przedziału 45-60 m ²
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Poniżej 45 m ²

Tabela 31. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 2-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

⁵⁵³ Badania G.A. Millera z Uniwersytetu Harvard

poz.	ozn.	cecha rynkowa	waga (%)	ocena	opis
1	C1	Renoma budynku	30	Korzystna (oznaczenie: 3)	Bogaty wystrój elewacji frontowej: detale neobarokowe; we wnętrzach (przestrzeniach wspólnych i apartamentach) zdobienia
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza zdobione skromnymi detalami; we wnętrzach przestrzeni wspólnej zdobienia
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza gładkie; we wnętrzach skromny detal
2	C2	Prestiż lokalizacji	30	Korzystna (oznaczenie : 3)	Położenie w ścisłym centrum miasta lub w lokalizacjach prestiżowych (sąsiedztwo ważnych instytucji), bardzo dogodny dostęp pieszy do licznych usług (m. in. gastronomicznych i kulturalnych)
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Położenie przy ważnych węzłach komunikacyjnych miasta, na obszarach o mniejszym nasyceniu lokali usługowych
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Położenie w lokalizacjach, gdzie historycznie zamieszkiwała ludność uboższa np. Powiśle
3	C3	Powierzchnia lokalu	20	Korzystna (oznaczenie: 3)	Powyżej 150 m ²
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Z przedziału 70-150 m ²
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Poniżej 70 m ²

Tabela 32. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 3-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	ozn.	cecha rynkowa	waga (%)	ocena	opis
1	C1	Renoma budynku	30	Korzystna (oznaczenie : 3)	Bogaty wystrój elewacji frontowej: detale neobarokowe; we wnętrzach (przestrzeniach wspólnych i apartamentach) zdobienia
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza zdobione skromnymi detalami; we wnętrzach przestrzeni wspólnej zdobienia
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Wystrój elewacji frontowej: boniowanie lub pilastry; elewacje od podwórza gładkie; we wnętrzach skromny detal
2	C2	Prestiż lokalizacji	30	Korzystna (oznaczenie : 3)	Położenie w ścisłym centrum miasta lub w lokalizacjach prestiżowych (sąsiedztwo ważnych instytucji), bardzo dogodny dostęp pieszy do licznych usług (m. in. gastronomicznych i kulturalnych)
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Położenie przy ważnych węzłach komunikacyjnych miasta, na obszarach o mniejszym nasyceniu lokali usługowych
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Położenie w lokalizacjach, gdzie historycznie zamieszkiwała ludność uboższa np. Powiśle
3	C3	Powierzchnia lokalu	20	Korzystna (oznaczenie : 3)	Powyżej 190 m ²
				Przeciętna (oznaczenie: 2)	Z przedziału 100-190 m ²
				Niekorzystna (oznaczenie: 1)	Poniżej 100 m ²

Tabela 33. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 4-, 5-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.2.4.3. Przedstawienie ocen wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości reprezentatywnych w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Założono, dla uproszczenia tworzenia macierzy wyników, że kamienice można rozróżnić ze względu na cechę *renomu budynku* oraz, że lokalom znajdującym się w budynkach można przypisać cechy według schematu z tabeli 34.

Renoma budynku	1	2	3
Prestiż lokalizacji	1 albo 2 albo 3	1 albo 2 albo 3	1 albo 2 albo 3
Powierzchnia lokalu	1 albo 2	1 albo 2	2 albo 3

Tabela 34. Cechy lokali mieszkalnych położonych w budynkach o różnej renomie.

Źródło: opracowanie własne.

Interpretacja:

W kamienicach, dla których cecha *renomu budynku* przyjęła wartość 1 albo 2 (niekorzystny lub przeciętny – zgodnie z opisami cech z tabel 30-33.), założono, że cecha *powierzchnia lokalu* nie może przyjąć wartości 3 (korzystna) – w kamienicach o niższej i średniej renomie lokale mieszkaniowe są nabywane przez osoby, które mogą zapłacić niższą cenę całkowitą za lokal.

W kamienicach, dla których cecha *renomu budynku* przyjęła wartość 3 (korzystny), założono, że cecha *powierzchnia lokalu* nie może przyjąć wartości 1 (niekorzystna) – w kamienicach o najwyższej renomie lokale mieszkaniowe są nabywane przez osoby, które są gotowe zapłacić wyższą cenę całkowitą za lokal, a lokalizowanie w tych kamienicach lokali mniejszych negatywnie wpłynęłoby na wizerunek inwestycji.

W tabelach 35-38. przedstawiono klasyfikację cech nieruchomości porównawczych dla poszczególnych typów mieszkań.

	Nieruchomość o cenie najniższej: Ul. Wilcza	Nieruchomość o cenie najwyższej: Ul. Koszykowa
Renoma budynku	1	2
Prestiż lokalizacji	1	1

Tabela 35. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 1-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

	Nieruchomość o cenie najniższej: Ul. Tamka	Nieruchomość o cenie najwyższej: Ul. Hoża
Renoma budynku	1	3
Prestiż lokalizacji	1	3
Powierzchnia lokalu	1	3

Tabela 36. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 2-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

	Nieruchomość o cenie najniższej: Ul. Tamka	Nieruchomość o cenie najwyższej: Ul. Św. Barbary
Renoma budynku	1	3
Prestiż lokalizacji	1	3
Powierzchnia lokalu	1	3

Tabela 37. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 3-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

	Nieruchomość o cenie najniższej: Ul. Tamka	Nieruchomość o cenie najwyższej: Ul. Wiejska
Renoma budynku	1	3
Prestiż lokalizacji	1	3
Powierzchnia lokalu	1	3

Tabela 38. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 4-i 5-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

Metoda korygowania ceny średniej zakłada, że cechy nieruchomości o cenie najwyższej będą najwyżej ocenione. Lokal jednopokojowy o najwyższej cenie, położony przy ulicy Koszykowej, nie spełnia założeń metody korygowania ceny średniej (oczekiwana ocena cechy *prestż lokalizacji* powinna być najwyższa z badanego zbioru). W przypadku niespełnienia tego założenia cenę należy ekstrapolować. Zastosowano do tego celu model regresji liniowej zbudowany w oparciu o dane dotyczące mieszkań o powierzchni do 40m², a zatem wszystkich lokali 1-pokojowych z badanego rynku oraz 6 najmniejszych lokali 2-pokojowych.

Dołączenie małych lokali 2-pokojowych było niezbędne do zdywersyfikowania cechy *prestż lokalizacji* w zbiorze nieruchomości podobnych, wcześniej zdominowanej przez ocenę „2” (13 takich ocen na 17 lokali). Współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy cechą *prestż lokalizacji* a ceną 1m² PUM dla zbioru lokali 1-pokojowych wynosi z tego powodu zaledwie 0,41, co przy 17 transakcjach nie daje podstaw do uważania związku za statystycznie istotny (przeprowadzono test t-Studenta, uzyskano krytyczny poziom istotności $\alpha = 0,105$). Dłarozszerzonego zbioru współczynnik ten wynosi 0,57, co przy 23 transakcjach jest dowodem istotności statystycznej związku pomiędzy cechami (krytyczny poziom istotności $\alpha = 0,005$).

Uzyskany model wskazuje prawdopodobną cenę nieruchomości, przy założeniu, że jest ona zlokalizowana w budynku, którego *renomę* i *prestż lokalizacji* oceniono jako *korzystne* – wartość 3. Rozważano cechy: nr kondygnacji, liczba pokoi, powierzchnia lokalu, położenie w oficynie, renoma budynku, prestiż lokalizacji, dostęp do piwnicy⁵⁵⁴.

Prognozowana cena 1m² PUM analizowanego lokalu wynosi 19 160 zł. Uzyskany współczynnik determinacji R² wynosi 65%, jest więc satysfakcjonujący.

⁵⁵⁴ Zwiększenie liczby cech w modelu w stosunku do liczby cech przyjętych w wycenie lokali było niezbędne dla poprawności budowanego modelu.

	Nieruchomość o cenie najniższej: Ul. Wilcza	Nieruchomość o cenie najwyższej: Ul. Koszykowa + korekta
Renoma budynku	1	3
Prestiż lokalizacji	1	3

Tabela 39. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej (po korekcje) – lokale 1-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.2.4.4. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – rozkład wartości dla cech

A. Lokale 1-pokojowe – rozkład wartości dla poszczególnych cech

stawka średnia	stawka najniższa	stawka najwyższa
14 376,10	11 015,00	19 160

Tabela 40. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 1-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

Stąd zakres poprawek:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8\,145 \text{ (zł/m}^2\text{)}$$

poz.	cecha	wagi (%)	rozkład wartości
1	C1 Renoma budynku	50	4 072, 50
2	C2 Prestiż lokalizacji	50	4 072, 50
SUMA=			8 145

Tabela 41. Rozkład wartości – lokale 1-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

B. Lokale 2-pokojowe – rozkład wartości dla poszczególnych cech

stawka średnia	stawka najniższa	stawka najwyższa
14 586,00	10 339,00	24 797,00

Tabela 42. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 2-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

Stąd zakres poprawek:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 14\,458 \text{ (zł/m}^2\text{)}$$

poz.	cecha	wagi (%)	rozkład wartości
1	C1 Renoma budynku	40	5 783,20
2	C2 Prestiż lokalizacji	40	5 783,20
3	C3 Powierzchnia lokalu	20	2 891,60
SUMA=			14 458

Tabela 43. Rozkład wartości.

Źródło: opracowanie własne.

C. Lokale 3-pokojowe – rozkład wartości dla poszczególnych cech

stawka średnia	stawka najniższa	stawka najwyższa
16 395,00	11 029,00	25 994,00

Tabela 44. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 3-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

Stąd zakres poprawek:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 14\,965 \text{ (zł/m}^2\text{)}$$

poz.	cecha	wagi (%)	rozkład wartości
1	C1 Renoma budynku	40	5 986,00
2	C2 Prestiż lokalizacji	40	5 986,00
3	C3 Powierzchnia lokalu	20	2 993,00

SUMA= 14 965

Tabela 45. Rozkład wartości.

Źródło: opracowanie własne.

D. Lokale 4- i 5-pokojowe – rozkład wartości dla poszczególnych cech

stawka średnia	stawka najniższa	stawka najwyższa
16 523,00	10 554,00	25 231,00

Tabela 46. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 4- i 5-pokojowe.

Źródło: opracowanie własne.

Stąd zakres poprawek:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 14\,677 \text{ (zł/m}^2\text{)}$$

poz.	cecha	wagi (%)	rozkład wartości
1	C1 Renoma budynku	40	5 870,80
2	C2 Prestiż lokalizacji	40	5 870,80
3	C3 Powierzchnia lokalu	20	2 935,40

SUMA= 14 677

Tabela 47. Rozkład wartości.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.2.4.5. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – obliczenia wartości jednostkowych

Zgodnie z opisaną wcześniej zasadą przypisywania cech, obliczono wartości jednostkowe 1 m² dla lokali 1-, 2-, 3, 4- i 5-pokojowych. Dla każdego typu lokalu obliczono wartość minimalną i maksymalną, zakładając, że inwestycja może mieć wcześniej opisane trzy stany cechy *renoma budynku* (1 – niekorzystny, 2 – przeciętny, 3 – korzystny). Przyjęto współczynnik K=1

A. Lokale 1-pokojowe – obliczenia wartości jednostkowej

$U_{min}=C_{min}/C_{sr}=$	0,77	$U_{sr}^*=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{sr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
$U_{max}=C_{max}/C_{sr}=$	1,33	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U_{sr}	wartości współczynników dla
			U_{min}	U_{max}		
1	C1	50	0,385	0,665	0,50054423	0,385
2	C2	50	0,385	0,665	0,50054423	0,385
3	SUMA	100	0,77	1,33	1,00108846	0,77
4	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				$U_{suma} * C_{sr} =$	11 100,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U_{sr}	wartości współczynników
			U_{min}	U_{max}		
1	C1	50	0,385	0,665	0,50054423	0,385
2	C2	50	0,385	0,665	0,50054423	0,665
3	SUMA	100	0,77	1,33	1,00108846	1,05
4	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				$U_{suma} * C_{sr} =$	15 100,00

=U_{suma}

Tabela 48. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 1-pokojowe w budynkach o renomie = 1.

Źródło: opracowanie własne.

$U_{min}=C_{min}/C_{sr}=$	0,77	$U_{sr}^*=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{sr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
$U_{max}=C_{max}/C_{sr}=$	1,33	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U_{sr}	wartości współczynników
			U_{min}	U_{max}		
1	C1	50	0,385	0,665	0,50054423	0,50054423
2	C2	50	0,385	0,665	0,50054423	0,385
3	SUMA	100	0,77	1,33	1,00108846	0,88554423
4	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				$U_{suma} * C_{sr} =$	12 700,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	50	0,385	0,665	0,50054423	0,50054423
2	C2	50	0,385	0,665	0,50054423	0,665
3	SUMA	100	0,77	1,33	1,00108846	1,16554423
4	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek					U _{suma} *C _{sr} = 16 800,00

=U_{suma}

Tabela 49. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 1-pokojowe w budynkach o renomie = 2.

Źródło: opracowanie własne.

B. Lokale 2-pokojowe – obliczenia wartości jednostkowej

$U_{min}=C_{min}/C_{sr}= 0,71$ $U_{max}=C_{max}/C_{sr}= 1,7$ *obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008	$U_{sr}^*=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{sr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
--	--

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,284	0,68	0,400323973	0,284
2	C2	40	0,284	0,68	0,400323973	0,284
3	C3	20	0,142	0,34	0,200161986	0,142
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	0,71
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek					U _{suma} *C _{sr} = 10 400,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,284	0,68	0,400323973	0,284
2	C2	40	0,284	0,68	0,400323973	0,68
3	C3	20	0,142	0,34	0,200161986	0,200161986
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	1,164161986
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek					U _{suma} *C _{sr} = 17 000,00

=U_{suma}

Tabela 50. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 1.

Źródło: opracowanie własne.

$U_{min}=C_{min}/C_{sr}= 0,71$ $U_{max}=C_{max}/C_{sr}= 1,7$ *obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008	$U_{sr}^*=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{sr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
--	--

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,284	0,68	0,400323973	0,400323973
2	C2	40	0,284	0,68	0,400323973	0,284
3	C3	20	0,142	0,34	0,200161986	0,142
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	0,826323973
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek					U _{suma} *C _{sr} = 12 100,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,284	0,68	0,400323973	0,400323973
2	C2	40	0,284	0,68	0,400323973	0,68
3	C3	20	0,142	0,34	0,200161986	0,200161986
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	1,280485959
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	18 700,00

=U_{suma}

Tabela 51. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 2.

Źródło: opracowanie własne.

$U_{min}=C_{min}/C_{śr}= 0,71$ $U_{max}=C_{max}/C_{śr}= 1,7$ *obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008	$U_{śr}=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{śr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
--	--

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	0	40	0,284	0,68	0,400323973	0,68
2	0	40	0,284	0,68	0,400323973	0,284
3	0	20	0,142	0,34	0,200161986	0,200161986
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	1,164161986
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	17 000,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,284	0,68	0,400323973	0,68
2	C2	40	0,284	0,68	0,400323973	0,68
3	C3	20	0,142	0,34	0,200161986	0,34
4	SUMA	100	0,71	1,7	1,000809932	1,7
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	24 800,00

=U_{suma}

Tabela 52. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 3.

Źródło: opracowanie własne.

C. Lokale 3-pokojowe – obliczenia wartości jednostkowej

$U_{min}=C_{min}/C_{śr}= 0,67$ $U_{max}=C_{max}/C_{śr}= 1,59$ *obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008	$U_{śr}=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{śr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
---	--

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,268	0,636	0,399953759	0,268
2	C2	40	0,268	0,636	0,399953759	0,268
3	C3	20	0,134	0,318	0,199976879	0,134
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	0,67
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek					11 000,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,268	0,636	0,399953759	0,268
2	C2	40	0,268	0,636	0,399953759	0,636
3	C3	20	0,134	0,318	0,199976879	0,199976879
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	1,103976879
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	18 100,00

=U_{suma}

Tabela 53. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 1.

Źródło: opracowanie własne.

U _{min} =C _{min} /C _{śr} =	0,67	U _{śr} =(U _{imax} -U _{imin})*(C _{śr} -C _{min})/(C _{max} -C _{min})+U _{imin}
U _{max} =C _{max} /C _{śr} =	1,59	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	3 pokój	40	0,268	0,636	0,399953759	0,399953759
2	C1	40	0,268	0,636	0,399953759	0,268
3	C2	20	0,134	0,318	0,199976879	0,134
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	0,801953759
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	13 100,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,268	0,636	0,399953759	0,399953759
2	C2	40	0,268	0,636	0,399953759	0,636
3	C3	20	0,134	0,318	0,199976879	0,199976879
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	1,235930638
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	20 300,00

=U_{suma}

Tabela 54. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 2.

Źródło: opracowanie własne.

U _{min} =C _{min} /C _{śr} =	0,67	U _{śr} =(U _{imax} -U _{imin})*(C _{śr} -C _{min})/(C _{max} -C _{min})+U _{imin}
U _{max} =C _{max} /C _{śr} =	1,59	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej</i> , w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{śr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	0	40	0,268	0,636	0,399953759	0,636
2	0	40	0,268	0,636	0,399953759	0,268
3	0	20	0,134	0,318	0,199976879	0,199976879
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	1,103976879
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{śr} =	18 100,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,268	0,636	0,399953759	0,636
2	C2	40	0,268	0,636	0,399953759	0,636
3	C3	20	0,134	0,318	0,199976879	0,318
4	SUMA	100	0,67	1,59	0,999884397	1,59
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{sr} =	100,00

 =U_{suma}
Tabela 55. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 3

Źródło: opracowanie własne.

D. Lokale 4- i 5-pokojowe – obliczenia wartości jednostkowej

U _{min} =C _{min} /C _{sr} =	0,64	U _{sr} =(U _{imax} -U _{imin})*(C _{sr} -C _{min})/(C _{max} -C _{min})+U _{imin}
U _{max} =C _{max} /C _{sr} =	1,53	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,256	0,612	0,400781904	0,256
2	C2	40	0,256	0,612	0,400781904	0,256
3	C3	20	0,128	0,306	0,200390952	0,128
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	0,64
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{sr} =	10 600,00

 =U_{suma}
WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,256	0,612	0,400781904	0,256
2	C2	40	0,256	0,612	0,400781904	0,612
3	C3	20	0,128	0,306	0,200390952	0,200390952
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	1,068390952
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{sr} =	17 700,00

 =U_{suma}
Tabela 56. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 1

Źródło: opracowanie własne.

U _{min} =C _{min} /C _{sr} =	0,64	U _{sr} =(U _{imax} -U _{imin})*(C _{sr} -C _{min})/(C _{max} -C _{min})+U _{imin}
U _{max} =C _{max} /C _{sr} =	1,53	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	3 pokój	40	0,256	0,612	0,400781904	0,400781904
2	C1	40	0,256	0,612	0,400781904	0,256
3	C2	20	0,128	0,306	0,200390952	0,128
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	0,784781904
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} *C _{sr} =	13 000,00

 =U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,256	0,612	0,400781904	0,400781904
2	C2	40	0,256	0,612	0,400781904	0,612
3	C3	20	0,128	0,306	0,200390952	0,200390952
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	1,213172855
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} * C _{sr} =	20 00,00

=U_{suma}

Tabela 57. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 2.

Źródło: opracowanie własne.

U _{min} =C _{min} /C _{sr} =	0,64	U _{sr} =(U _{imax} -U _{imin})*(C _{sr} -C _{min})/(C _{max} -C _{min})+U _{imin}
U _{max} =C _{max} /C _{sr} =	1,53	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>		

WARTOŚĆ MINIMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników dla
			U _{min}	U _{max}		
1	0	40	0,256	0,612	0,400781904	0,612
2	0	40	0,256	0,612	0,400781904	0,256
3	0	20	0,128	0,306	0,200390952	0,200390952
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	1,068390952
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} * C _{sr} =	17 700,00

=U_{suma}

WARTOŚĆ MAKSYMALNA

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	40	0,256	0,612	0,400781904	0,612
2	C2	40	0,256	0,612	0,400781904	0,612
3	C3	20	0,128	0,306	0,200390952	0,306
4	SUMA	100	0,64	1,53	1,001954759	1,53
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do setek				U _{suma} * C _{sr} =	25 300,00

=U_{suma}

Tabela 58. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 3

Źródło: opracowanie własne.

5.3.2.4.6. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności – obliczenie wartości całkowitych

LOKALE 1-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	-	-
11 100,00	15 100,00	12 700,00	16 800,00	-	-
LOKALE 2-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
10 400,00	17 000,00	12 100,00	18 700,00	17 000,00	24 800,00
LOKALE 3-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
11 000,00	18 100,00	13 100,00	20 300,00	18 100,00	26 100,00
LOKALE 4- i 5-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
10 600,00	17 700,00	13 000,00	20 000,00	17 700,00	25 300,00

Tabela 59. Zestawienie obliczonych wartości jednostkowych lokali mieszkalnych.

Źródło: opracowanie własne.

Przy założeniu lokalizacji lokali w budynkach o renomie 1 lub 2, obliczenia sum wartości lokali mieszkalnych prowadzono zgodnie ze strukturą przyjętą w tabeli 14⁵⁵⁵.

LOKALE 1-PKOJOWE			
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2	
min	max	min	max
5 994 000,00	8 154 000,00	6 858 000,00	9 072 000,00
LOKALE 2-PKOJOWE			
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2	
min	max	min	max
7 280 000,00	11 900 000,00	8 470 000,00	13 090 000,00
LOKALE 3-PKOJOWE			
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2	
min	max	min	max
6 160 000,00	10 136 000,00	7 336 000,00	11 368 000,00
LOKALE 4- i 5-PKOJOWE			
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2	
min	max	min	max
2 332 000,00	3 894 000,00	2 860 000,00	4 400 000,00

Tabela 60. Zestawienie sum wartości poszczególnych typów lokali dla przeciętnych powierzchni – renoma budynku: 1 lub 2.

Źródło: opracowanie własne.

Przy założeniu lokalizacji lokali w budynkach o renomie 3, obliczenia sum wartości lokali mieszkalnych prowadzono zgodnie ze strukturą przyjętą w tabeli 18. Przyjęto współczynnik K=1.

LOKALE 1-PKOJOWE	
renoma budynku = 3	
min	max
-	-
LOKALE 2-PKOJOWE	
renoma budynku = 3	
min	max
7 140 000,00	10 416 000,00
LOKALE 3-PKOJOWE	
renoma budynku = 3	
min	max
21 720 000,00	31 320 000,00
LOKALE 4- i 5-PKOJOWE	
renoma budynku = 3	
min	max
7 788 000,00	11 132 000,00

Tabela 61. Zestawienie sum wartości poszczególnych typów lokali dla przeciętnych powierzchni – renoma budynku: 3.

Źródło: opracowanie własne.

⁵⁵⁵ Współczynnik K jest stosowany gdy nieruchomość wyceniana posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje zaburzenie relacji pomiędzy popytem a podażą. Współczynnik K może przyjąć wartości z przedziału <0,9;1,1>.

RENOMA BUDYNKU = 1	
min	max
21 766 000,00	34 084 000,00

RENOMA BUDYNKU = 2	
min	max
25 524 000,00	37 930 000,00

RENOMA BUDYNKU = 3	
min	max
36 648 000,00	52 868 000,00

Tabela 62. Suma wartości wszystkich lokali mieszkalnych w zależności od renomy budynku.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.2.5. Podsumowanie

Przedziały wartości rynkowych praw własności do nieruchomości lokalowych mieszkalnych opisano w tabeli 59, tabelę przywołano poniżej.

LOKALE 1-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	-	-
11 100,00	15 100,00	12 700,00	16 800,00	-	-

LOKALE 2-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
10 400,00	17 000,00	12 100,00	18 700,00	17 000,00	24 800,00

LOKALE 3-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
11 000,00	18 100,00	13 100,00	20 300,00	18 100,00	26 100,00

LOKALE 4- i 5-POKOJOWE					
renoma budynku = 1		renoma budynku = 2		renoma budynku = 3	
min	max	min	max	min	max
10 600,00	17 700,00	13 000,00	20 000,00	17 700,00	25 300,00

Wartości praw określono stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zakłada się, że nieruchomości lokale mieszkalne podlegające szacowaniu są jednorodne ze zbiorem nieruchomości podobnych są to nieruchomości typowe na badanym rynku.

Założono, że lokale mogą być usytuowane w budynkach o trzech poziomach *renomy*. Dla budynku o najniższej renomie, założono, że może być on położony w najbardziej, jak i najmniej korzystnych lokalizacjach, a lokale w nim usytuowane nie mogą mieć największych, najbardziej korzystnych powierzchni spośród lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji na badanym rynku. Dla budynku o średniej renomie, założono, że może być on położony w najbardziej, jak i najmniej korzystnych lokalizacjach, a lokale w nim usytuowane nie mogą mieć największych, najbardziej korzystnych powierzchni spośród lokali

mieszkalnych będących przedmiotem transakcji na badanym rynku. Dla budynku o najwyższej renomie, założono, że może być on położony w najbardziej, jak i najmniej korzystnych lokalizacjach, a lokale w nim usytuowane nie mogą mieć najmniejszych, najmniej korzystnych powierzchni spośród lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji na badanym rynku.

Uzyskano wyniki, zgodnie z którymi lokale usytuowane w budynkach o niższym poziomie renomy mają ceny niższe niż lokale z budynków o średniej renomie. Dużą różnicę w cenach otrzymano pomiędzy lokalami z budynków o renomie średniej i najwyższej. Jest to zgodne z ogólnymi prawami rynkowymi, kamienice o bardzo bogato zdobionych elewacjach i bardzo wysokim prestiżu (rozumianym jako bogatej historii, sławnych mieszkańców) są elitarnym dobrem o niskiej dostępności.

5.3.3. Lokale usługowe

5.3.3.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu ekspertyzy

Na potrzeby ekspertyzy przyjęto do analizy rynek lokalny – dla lokali usługowych:

- Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe, lokale usługowe położone w budynkach wielorodzinnych – odremontowanych kamienicach czynszowych wzniesionych w okresie 1864-1915, o powierzchniach z przedziału 50–200 m², zlokalizowane na parterze, z dostępem z ulicy.
- Obszar rynku: granice administracyjne dzielnicy Śródmieście.
- Okres badania: 12.2019.

Czynsze transakcyjne – zbiór danych

Zbiór uzyskanych danych został przedstawiony w tabeli 63. Dane zostały uszeregowane malejąco względem miesięcznej stawki najmu.

nr	lokalizacja / ulica	stawka* [zł/m ² /miesiąc]	PU lokalu [m ²]	dodatkowe informacje
1	pl. Trzech Krzyży	217,00	137	lokal w budynku zaadaptowanym na biurowiec umowa zawarta 01.2018
2	Al. Jerozolimskie	197,00	178	umowa zawarta 01.2019
3	Al. Jerozolimskie	139,00	100	umowa zawarta 01.2016, aktualizacja stawki 01.2019
4	Al. Ujazdowskie	138,00	110	umowa zawarta 02.2019
5	Mokotowska	136,00	100	umowa zawarta 03.2018, aktualizacja stawki 03.2018
6	Marszałkowska	130,00	120	umowa zawarta 12.2015, aktualizacja stawki 12.2019
7	Al. Ujazdowskie	116,00	81	umowa zawarta 01.2015, aktualizacja stawki 01.2019
8	Piękna	113,00	100	umowa zawarta 06.2019, aktualizacja stawki 12.2019

nr	lokalizacja / ulica	stawka* [zł/m ² /miesiąc]	PU lokalu [m ²]	dodatkowe informacje
9	Mokotowska	113,00	148	umowa zawarta 06.2017, aktualizacja stawki 06.2019
10	Al. Ujazdowskie	107,00	108	umowa zawarta 10.2019

średnia	140,60	117,20
---------	--------	--------

mediana	133,00	109
---------	--------	-----

Tabela 63. Rynek transakcyjny czynszów dla lokali usługowych.

* W celu uzgodnienia stawek czynszu doliczono opłaty stałe np. service charge.

Źródło: opracowanie własne.

Analiza zbioru:

Na badanym rynku uzyskano dane dotyczące 10 stawek najmu. Żadna z analizowanych umów nie wskazywała na nierynkowość transakcji. Stawki miesięczne dla 1 m² lokalu użytkowego zawierają się w przedziale 107–217 zł/m². Średnia stawka miesięczna 1 m² lokalu użytkowego to 140,60 zł/m², przy medianie równej 133 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 37,15 zł/m².

Powierzchnie lokali stanowią przedział 81–178 m². Przeciętna powierzchnia wynosi 117,20 m², przy medianie 109,00 m².

Za nieporównywalną uznano transakcję nr 1 (wiersz o szarym tle z tabeli 63.): - lokal usługowy usytuowany w budynku zaadaptowanym na biurowiec, powoduje to potencjalnie znacznie większą liczbę klientów, co znalazło odbicie w czynszu miesięcznym.

Zbiór danych rynkowych

Do dalszej analizy przyjęto zbiór przedstawiony w tabeli 64.

lokalizacja/ulica	stawka [zł/m ² /miesiąc]	PUU lokalu [m ²]
Al. Jerozolimskie	197,00	178
Al. Jerozolimskie	139,00	100
Al. Ujazdowskie	138,00	110
Mokotowska	136,00	100
Marszałkowska	130,00	120
Al. Ujazdowskie	116,00	90
Piękna	113,00	81
Mokotowska	113,00	148
Al. Ujazdowskie	107,00	108

średnia	średnia
132,11	115,00
mediana	mediana
130	108

Tabela 64. Czynsze w lokalach usługowych.

Źródło: opracowanie własne.

Analiza zbioru:

Z badanego rynku przyjęto 9 stawek najmu. Ze względu na nieodległy okres aktualizacji przez strony umów stawek czynszu (lub zawieranie umów w 2019 r.) nie aktualizuje się stawek czynszowych. Stawki miesięczne dla 1 m² lokalu użytkowego zawierają się w przedziale 107–197 zł/m². Średnia stawka miesięczna 1 m² lokalu użytkowego to 132,11 zł/m², przy medianie równej 130 zł/m². Odchylenie standardowe w badanym zbiorze wynosi 27,23 zł/m².

Powierzchnie lokali stanowią przedział 81–178 m². Przeciętna powierzchnia wynosi 115,00 m², przy medianie 108,00 m².

Korelacja między powierzchnią a jednostkową stawką czynszu

Zbadano wpływ powierzchni lokalu usługowego na jednostkową cenę transakcyjną. Obliczono współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy powierzchnią lokalu a czynszem odpowiadającym 1 m² lokalu równy $r = 0,663$, wskazujący na dodatnie powiązanie opisanych cech. Dwustronny test t-Studenta dla współczynnika korelacji wskazuje na jego nieistotność statystyczną, podając krytyczny poziom istotności $\alpha = 0,052$.

Z powodu niedostatecznej liczności próby zrezygnowano z przeprowadzenia testu niezależności χ^2 . Z przedstawionej analizy wynika, że nie należy uwzględniać powierzchni jako cechy różnicującej cenę.

5.3.3.2. Wybór podejścia, metody, techniki szacowania i schemat postępowania

Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wybór podejścia został dokonany na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 152. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”,

„Art. 153. 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od

przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.”

„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Jako iż przedmiotowa nieruchomość może przynosić i przynosi dochód (a nabywca przy określaniu możliwej do zapłacenia ceny kierowałby się przewidywanym dochodem) zastosowano podejście dochodowe.

Zgodnie z § 7. rozporządzenia ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków:

„§ 7. 2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.”

Na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych możliwe jest ustalenie wysokości stawek tych czynszów, dlatego wybrano metodę inwestycyjną.

Zgodnie z § 8. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów:

„§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.”

„§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.”

Wybrano technikę kapitalizacji prostej, zakłada się istnienie stałego dochodu rocznego.

Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej. Nieruchomości mogłyby przynosić dochód (cena nieruchomości w obrocie będzie odzwierciedlać możliwy do uzyskania dochód), na podstawie analizy stawek rynkowych możliwe jest wskazanie rynkowej wysokości stawki czynszu. Nieruchomości będą przynosić dochód roczny o stałym poziomie.

*Schemat postępowania w podejściu dochodowym,
metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej*

Zgodnie z rozporządzenia ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.”

Schemat postępowania – zasady dobrej praktyki⁵⁵⁶:

- zebranie danych rynkowych – informacji o wysokości dochodów (wpływów z czynszów i wpływów pozaczynszowych) możliwych do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub użytkownika,
- analiza obciążeń wycenianej nieruchomości (skutki obciążeń mających znaczenie dla wielkości wpływów lub oceny ryzyka należy uwzględnić w wycenie) i analiza umów i decyzji administracyjnych,
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PBD), przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach (np. pustostany, zaległości czynszowe),

⁵⁵⁶ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Nota Interpretacyjna nr 2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości, Warszawa, 9 grudnia 2008 r.

- określenie wydatków operacyjnych (nie zalicza się do nich odpisów amortyzacyjnych, kosztów kredytów, remontów kapitałnych, podatku dochodowego),
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON) z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi,
- określenie stopy kapitalizacji (zalecany sposób: iloraz dochodu operacyjnego netto i ceny nieruchomości, stopa kapitalizacji powinna uwzględniać różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami analizowanymi) lub współczynnika kapitalizacji,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości odpowiednio jako iloczynu dochodu operacyjnego netto albo ilorazu dochodu operacyjnego netto i stopy kapitalizacji):

$$W_R = \text{DON} \times 1/R \text{ albo } W_R = \text{DON} \times W_K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

DON – dochód operacyjny netto

R – stopa kapitalizacji

W_K –współczynnik kapitalizacji

Przyjętą jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

5.3.3.3.Przedstawienie obliczeń wysokości czynszu – lokali usługowych

5.3.3.3.1. Cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie czynszów wraz z określeniem wag

Ze względu na charakter prowadzonych analiz (model teoretyczny) starano się maksymalnie ograniczyć liczbę cech rynkowych (nawet ze świadomością wpływu niewyszczególnionych cech na faktyczne czynsze) – nie są brane pod uwagę wszystkie cechy rynkowe wpływające na wysokość czynszu. Prowadzone obliczenia mają prowadzić nie do określenia jednej wartości rynkowej, a do wskazania przedziału wartości, do którego mogłyby należeć wartości lokali z hipotetycznego budynku. Założony cel badawczy umożliwia dopuszczenie uogólnień. Wyszczególnienie zbyt wielu cech rynkowych zmniejszałoby czytelność prowadzonych analiz.

Cechy i ich wagi określono na podstawie danych z przyjętego do wyceny rynku lokalnego. Określenie wag nastąpiło poprzez analizę porównawczą, zebranie danych ilościowych i jakościowych i określenie wpływu poszczególnych cech na wysokość czynszów (metodą *ceteris*

*paribus**). Ograniczona liczba transakcji znajdujących się w bazie może powodować niedostateczne określenie wszystkich cech na rynku lokalnym metodą *ceteris paribus*. W drodze dalszej analizy czynszów i cech nieruchomości wzięto pod uwagę analizę preferencji potencjalnych najemców nieruchomości (na podstawie przeprowadzonych ankiet**) oraz dane z nieruchomości wynajmowanych (dane z raportów nieruchomościowych oraz z agencji obrotu nieruchomościami***) oraz badania marketingowe****.

*Metodę *ceteris paribus* zastosowano po wcześniejszym wytypowaniu cech rynkowych, które będą brane przy dokonywaniu porównań. Przy wskazywaniu cech brano pod uwagę analizę rynku i dostępność danych oraz możliwość prawidłowego wskazania par.

**Zostało przeprowadzonych 25 ankiet. Pytania w ankietach miały charakter zamknięty. Ustalono je przy pomocy wstępnej ankiety sondażowej. Należy mieć na uwadze, że wyniki badania ankietowego obrazują oczekiwania wobec rynku a nie faktyczne zachowania najemców. 5.3.3.2. (determinowane konkretnymi okolicznościami). Z tego powodu przyjęto otrzymany wynik z badania ankietowego jako uzupełnienie badania wykonanego metodą *ceteris paribus*.

***Analiza ofert wynajmu wskazuje na cechy nieruchomości, które są najmocniej postrzegane i poszukiwane przez uczestników rynku.

**** Wykorzystane badania marketingowe (badania statystyczne i socjologiczne) pozwoliły na zwrócenie uwagi na zachodzące korelacje pomiędzy poszczególnymi atrybutami i wyodrębnienie poszczególnych wag (dodatkowo przeprowadzono badanie statystyczne metodą regresji wielorakiej). Pozwoliło to na uniknięcie braku uregulowania kwestii korelacji cech rynkowych. Dodatkowo badania specjalistyczne wskazały, że liczba cech, którymi kierują się potencjalni nabywcy nie przekracza 10, a zazwyczaj wynosi 7 (przeprowadzone badania psychologiczne⁵⁵⁷ wskazują, że przeciętny nabywca jest w stanie podjąć decyzję w oparciu o 7 najważniejszych czynników).

Określenie cech rynkowych - uwarunkowania wysokości stawki czynszu

Stawka czynszu w lokalach usługowych uzależniona jest od lokalizacji lokalu. Jako obszar badania rynku przyjęto obszar administracyjny dzielnicy Śródmieście – najważniejszym wyróżnikiem jest położenie lokalu w skali dzielnicy. Lokale o najwyższych stawkach czynszu zlokalizowane są w ścisłym centrum miasta, w obszarach nasyconych funkcjami cenowymi i centrotwórczymi.

Lokale o położeniu najkorzystniejszym są usytuowane przy ulicach o największym natężeniu ruchu pieszego oraz dobrym dostępie komunikacyjnym. Jako dobry dostęp komunikacyjny określa się bliskie położenie do przystanków komunikacji miejskiej (w szczególności o największej przepustowości – stacje metra).

⁵⁵⁷ Badania G.A. Millera z Uniwersytetu Harvard

Lokale położone w sąsiedztwie budynków biurowych osiągają wyższe stawki czynszu ze względu na potencjalnie wyższą liczbę klientów.

Do analizy przyjęto lokale usługowe zlokalizowane w kamienicach czynszowych powstałych w okresie 1864-1915. Ze względu na założenie, że lokale w kamienicy analizowanej posiadają ekspozycję na ulicę (jak również wejście z ulicy), z analizy wykluczono lokale usługowe z ekspozycją na podwórze. W lokalach usługowych o ograniczonej dostępności lokalizowane są odmienne funkcje. Dobra te nie są dobrami substytucyjnymi w stosunku do lokali podlegających szacowaniu.

Cechą silnie różnicującą, w przeciwieństwie do rynku lokali mieszkaniowych, nie jest również wystrój architektoniczny elewacji (jako zakres przedmiotowy analizowanego rynku przyjęto lokale użytkowe z kamienic, które były poddane remontowi).

Uwarunkowania wysokości stawki czynszu przedstawiono sumarycznie w tabeli 65.

poz.	ozn.	cecha rynkowa	waga (%)	ocena	opis
1	C1	lokalizacja w dzielnicy	45	korzystna	obszar nasycony funkcjami centro i cenotwórczymi charakterystycznymi dla ścisłego centrum, lokalizacja przy ulicach o dużym natężeniu ruchu pieszego
				przeciętna	obszar zlokalizowany w centrum, ale przy ulicach o przeciętnym natężeniu ruchu pieszego
				niekorzystna	obszar zlokalizowany poza ścisłym centrum, o mniejszym nasyceniu usług
2	C2	dostęp do stacji metra	40	korzystna	bezpośrednie sąsiedztwo stacji metra
				przeciętna	zauważalne wyraźneciążenie do stacji metra poprzez arterie komunikacyjne i dogodne połączenia komunikacyjne
				niekorzystna	brak zauważalnegociążenia do stacji
3	C3	standard otoczenia	15	korzystna	w sąsiedztwie liczne budynki biurowe
				przeciętna	w sąsiedztwie budynki mieszkalne oraz budynki biurowe
				niekorzystna	w sąsiedztwie budynki mieszkalne

Tabela 65. Kryteria charakterystyki rynku.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.3.2. Przedstawienie ocen wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości reprezentatywnych w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

W celu ustalenia możliwych wysokości stawek czynszu najmu wykorzystano metodykę stosowaną przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym. Z uwagi na brak jednej, konkretnej lokalizacji hipotetycznej kamienicy założono możliwość położenia w trzech lokalizacjach: niekorzystnej, przeciętnej i korzystnej. Ze względu na brak możliwości wykorzystania metody porównywania parami (która zakłada porównywanie cech nieruchomości wycenianej do cech nieruchomości najbardziej podobnych ze zbioru – niemożliwe jest określenie, do których lokali byłby najbardziej podobny hipotetyczny lokal

z ekspertyzy), wykorzystano pomocniczo metodę korygowania ceny średniej, która umożliwia ulokowanie hipotetycznego czynszu lokali wycenianych na skali pomiędzy czynszem odnotowanym dla lokalu o cechach najgorszych i lokalu o cechach najlepszych. Przyjęto trzy stany dla nieruchomości lokalowych – lokali usługowych, stan 1: cechy niekorzystne, stan 2: cechy przeciętne, stan 3: cechy korzystne.

Przyjętą jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Skalę ocen przyjęto zgodną z tabelą 65. opisującą kryteria charakterystyki rynku lokalnego.

poz.	lokal	lokal wyceniany hipotetyczny	lokal o stawce najniższej Al. Ujazdowskie	lokal o stawce najwyższej Al. Jerozolimskie
1	C1 lokalizacja w dzielnicy	STAN 3: ocena: korzystna	obszar zlokalizowany poza centralnym obszarem, w sąsiedztwie m. in. Park Ujazdowski i plac Trzech Krzyży (ocena: niekorzystna)	położenie w ścisłym centrum, bezpośrednie sąsiedztwo obiektów centro i cenotwórczych np. Pałacu Kultury i Nauki (ocena: korzystna)
		STAN 2: ocena: przeciętna		
		STAN 1: ocena: niekorzystna		
2	C2 dostęp do stacji metra	STAN 3: ocena: korzystna	brak zauważalnegociążenia do stacji metra (ocena: niekorzystna)	bardzo korzystny dostęp do stacji metra <i>Centrum</i> (ocena: korzystna)
		STAN 2: ocena: przeciętna		
		STAN 1: ocena: niekorzystna		
3	C3 standard otoczenia	STAN 3: ocena: korzystna	w sąsiedztwie nieruchomości przeważa zabudowa mieszkalna (ocena: niekorzystna)	w sąsiedztwie nieruchomości znajdują się liczne budynki biurowe (ocena: korzystna)
		STAN 2: ocena: przeciętna		
		STAN 1: ocena: niekorzystna		

Tabela 66. Opis cech lokali o czynszu najniższym i najwyższym.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.3.3. Obliczenie wysokości czynszu – rozkład wartości dla cech

stawka średnia	stawka najniższa	stawka najwyższa
132,11	107,00	197,00

Tabela 67. Zestawienie stawek najmu.

Źródło: opracowanie własne.

Stąd zakres poprawek:

$$\Delta S = S_{\max} - S_{\min} = 90 \text{ (zł/m}^2\text{)}$$

poz.	cecha	wagi (%)	rozkład wartości
1	C1 lokalizacja w dzielnicy	45	40,50
2	C2 dostęp do stacji metra	30	36,00
3	C3 standard otoczenia	15	13,50

SUMA= 90

Tabela 68. Rozkład wartości.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.3.4. Obliczenie jednostkowej wysokości czynszu

Zgodnie z opisaną wcześniej zasadą przypisywania cech, obliczono wysokość jednostkową czynszu dla 1 m² dla lokali usługowych. Obliczono wartość zarówno minimalną, jak i maksymalną.

$U_{min}=C_{min}/C_{sr}= 0,81$	$U_{sr}=(U_{imax}-U_{imin})*(C_{sr}-C_{min})/(C_{max}-C_{min})+U_{imin}$
$U_{max}=C_{max}/C_{sr}= 1,49$	
*obliczono zgodnie z M. Prystupa, Z. Brodaczewski, G. Szaraniec, <i>Określanie wartości w zależności od ceny średniej, w: "Standardy i metody wyceny", nr 58, 2008</i>	

STAN 1

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	C1	45	0,36	0,67	0,4468	0,36
2	C2	40	0,32	0,6	0,3984	0,32
3	C3	15	0,12	0,22	0,148	0,12
4	SUMA	100	0,8	1,49	0,9932	0,8
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do liczby dziesiątek				U _{suma} *C _{sr} =	110,00

=U_{suma}

STAN 2

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	0	45	0,36	0,67	0,4468	0,4468
2	0	40	0,32	0,6	0,3984	0,3984
3	0	15	0,12	0,22	0,148	0,148
4	SUMA	100	0,8	1,49	0,9932	0,9932
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do liczby dziesiątek				U _{suma} *C _{sr} =	130,00

=U_{suma}

STAN 3

poz.	cecha	waga %	zakres współczynników		U _{sr}	wartości współczynników
			U _{min}	U _{max}		
1	0	45	0,36	0,67	0,4468	0,67
2	0	40	0,32	0,60	0,3984	0,60
3	0	15	0,12	0,22	0,1480	0,22
4	SUMA	100	0,80	1,49	0,9932	1,49
5	stawka jednostkowa zł/m ² po zaokrągleniu do liczby dziesiątek				U _{suma} *C _{sr} =	200,00

=U_{suma}

Tabela 69. Obliczenie wysokości stawki najmu dla STANU 1, 2 i 3.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.4. Lokale usługowe

5.3.3.4.1. Określenie dochodu operacyjnego netto (DON)

poz.	określony poziom	powierzchnia/ kwota	mnożnik 1	mnożnik 2	wynik roczny
1	potencjalny dochód brutto (PDB)	125,00 m ²	110 zł/m2/mies.	12 mies.	165 000,00
2	pustostany (p)*	165000,00 zł	0,075		12 375,00
3	efektywny dochód brutto (EDB) (EDB = PDB - p)				152 625,00
4	podatek od nieruchomości (lokal)	125,00 m ²	23,47 zł/m ²		2 933,75
5	podatek od nieruchomości (grunt)	1000 m ²	0,49 zł/m ²	0,05733945	28,10
6	konserwacja i zarząd	125,00 m ²	7,5 zł/m2/mies.	12 mies.	11 250,00
7	ubezpieczenie	2000 zł/mies.	12 mies.		24 000,00
8	wydatki operacyjne (wo) (suma poz. 4-8)				38 211,85
9	dochód operacyjny netto (DON) (DON = EDB - wo)				114 413,15

Tabela 70. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 1 (niekorzystny).

*Poziom pustostanów przyjęty na podstawie ekspertyz branżowych.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	określony poziom`	powierzchnia/ kwota	mnożnik 1	mnożnik 2	wynik roczny
1	potencjalny dochód brutto (PDB)	125,00 m ²	130 zł/m2/mies.	12 mies.	195 000,00
2	pustostany (p)*	195000,00 zł	0,075		14 625,00
3	efektywny dochód brutto (EDB) (EDB = PDB - p)				180 375,00
4	podatek od nieruchomości (lokal)	125,00 m ²	23,47 zł/m ²		2 933,75
5	podatek od nieruchomości (grunt)	1000 m ²	0,49 zł/m ²	0,05733945	28,10
6	konserwacja i zarząd	125,00 m ²	7,5 zł/m2/mies.	12 mies.	11 250,00
7	ubezpieczenie	2000 zł/mies.	12 mies.		24 000,00
8	wydatki operacyjne (wo) (suma poz. 4-8)				38 211,85
9	dochód operacyjny netto (DON) (DON = EDB - wo)				142 163,15

Tabela 71. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 2 (przeciętny).

*Poziom pustostanów przyjęty na podstawie ekspertyz branżowych.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	określony poziom	powierzchnia/ kwota	mnożnik 1	mnożnik 2	wynik roczny
1	potencjalny dochód brutto (PDB)	125,00 m ²	200 zł/m2/mies.	12 mies.	300 000,00
2	pustostany (p)*	300000,00 zł	0,075		22 500,00
3	efektywny dochód brutto (EDB) (EDB = PDB - p)				277 500,00
4	podatek od nieruchomości (lokal)	125,00 m ²	23,47 zł/m ²		2 933,75
5	podatek od nieruchomości (grunt)	1000 m ²	0,49 zł/m ²	0,05733945	28,10
6	konserwacja i zarząd	125,00 m ²	7,5 zł/m2/mies.	12 mies.	11 250,00
7	ubezpieczenie	2000 zł/mies.	12 mies.		24 000,00
8	wydatki operacyjne (wo) (suma poz. 4-8)				38 211,85
9	dochód operacyjny netto (DON) (DON = EDB - wo)				239 288,15

Tabela 72. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 3 (korzystny).

*Poziom pustostanów przyjęty na podstawie ekspertyz branżowych.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.4.2. Określenie stopy kapitalizacji (R)

Ze względu na brak danych rynkowych umożliwiających określenie *Powrotnej Stopy Kapitalizacji (Reversionary Yield)*, która stanowi iloraz rocznego dochodu rynkowego (z dnia wyceny) i ceny nieruchomości, przyjęto stopę kapitalizacji według oceny subiektywnej – eksperckiej. Stopa kapitalizacji została określona przy uwzględnieniu: ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości w ogóle, ryzyka inwestowania na konkretnym rynku lokalnym oraz ryzyka inwestycji w nieruchomość (o różnych stanach). Raporty branżowe podają zróżnicowane wielkości dla obiektów handlowych, dla ulic handlowych w Warszawie, 5%-8%.

5.3.3.4.3. Określenie wartości rynkowej praw (WR)

Określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości lokalowej zostało przedstawione w tabelach 73-75.

poz.	kategoria	wartość
1	dochód operacyjny netto	114 413,15
2	stopa kapitalizacji	0,0700000
3	obliczona wartość praw (WR)	1 634 473,57
4	przyjęta WARTOŚĆ PRAW	1 634 000,00
5	powierzchnia	125,00
6	wartość jednostkowa 1 m ²	13 072,00

Tabela 73. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 1.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	kategoria	wartość
1	dochód operacyjny netto	142 163,15
2	stopa kapitalizacji	0,0680000
3	obliczona wartość praw (W_R)	2 090 634,56
4	przyjęta WARTOŚĆ PRAW	2 091 000,00
5	powierzchnia	125,00
6	wartość jednostkowa 1 m ²	16 728,00

Tabela 74. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 2.

Źródło: opracowanie własne.

poz.	kategoria	wartość
1	dochód operacyjny netto	239 288,15
2	stopa kapitalizacji	0,0650000
3	obliczona wartość praw (W_R)	3 681 356,15
4	przyjęta WARTOŚĆ PRAW	3 681 000,00
5	powierzchnia	125,00
6	wartość jednostkowa 1 m ²	29 448,00

Tabela 75. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 3.

Źródło: opracowanie własne.

Zakłada się, że w zmodernizowanym budynku będą 2 lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej 255 m².

poz.	STAN	wartość 250 m ² PUU
1	1	3 268 000
2	2	4 182 000
3	2	7 362 000

Tabela 76. Łączna wartość lokali usługowych.

Źródło: opracowanie własne.

5.3.3.5. Podsumowanie

Przedział wartości rynkowych prawa do lokalu użytkowego (w zależności od stanu lokalu):

$$W_N = 1\,634\,000 - 3\,681\,000 \text{ zł.}$$

Wartość praw określono stosując podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej. Przedział wartości rynkowych nieruchomości lokalowej, lokalu usługowego, oszacowano zakładając, że lokal może znajdować się w trzech stanach uwzględniając: lokalizację w skali dzielnicy Śródmieście, dostęp do stacji metra oraz stan otoczenia (w szczególności lokalizację w otoczeniu budynków biurowych).

Oszacowane wartości jednostkowe 1 m² są zbliżone do wartości jednostkowej 1m² lokali usługowych zlokalizowanych w kamienicach z okresu 1864- 1914, znajdujących się

w dzielnicy Śródmieście, a będących przedmiotem obrotu na rynku pierwotnym. Jako przykłady można podać transakcje z dat:

- 15.11.2019: Ul. Lwowska, powierzchnia 20,35 m², cena jednostkowa 16 413 zł
- 24.10.2019: Ul. Lwowska, powierzchnia 20,28 m², cena jednostkowa 16 765 zł
- 28.02.2019: Ul. Koszykowa, powierzchnia 160,20 m², cena jednostkowa 17 659 zł
- 27.04.2018: Ul. Św. Barbary, powierzchnia 137,90 m², cena jednostkowa 21 897 zł
- 24.04.2018: Ul. Św. Barbary, powierzchnia 137,90 m², cena jednostkowa 22 570 zł.

5.4. Nieruchomość gruntowa zabudowana (budynek przed modernizacją)

Koszty przeprowadzenia modernizacji kamienicy czynszowej są zróżnicowane zależnie od m. in. źródła finansowania, zakresu prowadzonych prac, sposobu prowadzenia inwestycji.

Granice dolną możliwych kosztów ustalono na podstawie wywiadu środowiskowego wśród podmiotów prowadzących tego typu inwestycje⁵⁵⁸. Przy zakresie prac obejmującym jedynie prace remontowe dolna granica przedziału to ok. 1 500 zł/m². Prace modernizacyjne wymagają wyższych nakładów finansowych. Określenie górnej granicy przedziału możliwych kosztów jest utrudnione ze względu, że w przypadku przewidywania znacznego spadku zakładanej rentowności inwestycji projekt może być zbyty lub może doprowadzić do upadłości przedsiębiorstwa. Górna granica kosztów przewyższa ponad 10. krotnie koszt minimalny.

W tabeli 77. znajduje się zestawienie kosztów wybranych modernizacji warszawskich kamienic z lat 1864 – 1914, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (w zaokrągleniu do 100 zł)⁵⁵⁹. Inwestycje zostały zrealizowane w ramach prac dwóch Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami z Warszawy: dzielnica Śródmieście oraz dzielnica Praga-Północ (ZGN Praga-Północ wybrano ze względu na wielość prowadzonych postępowań związanych z rewitalizacją dzielnicy). Inwestycje zaprezentowano zgodnie z datą przetargu.

⁵⁵⁸ Zapytania rozesłano drogą e-mailową do 10 firm prowadzących działalność na terenie m. st. Warszawy, odpowiedzi udzieliło 6 przedsiębiorstw.

⁵⁵⁹ Zestawienie zostało sporządzone w oparciu o dane dostępne na stronach Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami, Sprawozdań z działalności Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami, danych uzyskanych bezpośrednio od ZGN-ów, wyników przetargów publicznych oraz strony <https://api.um.warszawa.pl>.

nr	Kamienica przed modernizacją	Kamienica po modernizacji	koszt
1	Praga-Północ: Ul. Stalowa 33 ⁵⁶⁰ (2016)		7 300
			
2	Praga-Północ: Ul. Środkowa 12 ⁵⁶¹ (2019)		6 300
			
3	Praga-Północ: ul. Strzelecka 10 ⁵⁶² (2019)		7 200
			

⁵⁶⁰ Źródło zdjęć: <https://um.warszawa.pl/waw/zabytki/-/stalowa-33-gruntowny-remont-kamienicy-na-ukonczeniu>

⁵⁶¹ Źródło zdjęć: <https://www.zgn-praga-pn.waw.pl/onas/aktualnosci/inwestycje>

⁵⁶² Źródło zdjęć: <https://www.zgn-praga-pn.waw.pl/onas/aktualnosci/inwestycje>

4	Praga-Północ: ul. Kłopotowskiego 30 ⁵⁶³ (2019)		8 200
			
5	Śródmieście: ul. Solec 46/46a ⁵⁶⁴ (2021)		10 100
			
6	Średnia arytmetyczna kosztów		7 820

Tabela 77. Wybrane modernizacje warszawskich kamienic.

Źródło: opracowanie własne.

Zróznicowanie kosztów modernizacji, zarówno poszczególnych elementów, jak i całego budynku z lat 1864 – 1914, może obrazować tabela 78. opracowana na podstawie postępowań zamówień publicznych. Pokazano w nich zróznicowanie cen z otwarcia ofert. Przeanalizowano postępowania publiczne dwóch Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami z Warszawy: dzielnica Śródmieście oraz dzielnica Praga-Północ (ZGN Praga-Północ wybrano ze względu na wielość prowadzonych postępowań związanych z rewitalizacją dzielnicy). Badanie obejmowało okres 06.2018-01.2022.

źródło	nazwa sprawy	data	opis	koszt netto [zł]	Cmax/Cmin
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	46 740,00	570%
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	18 327,00	

⁵⁶³ Źródło zdjęć: <https://www.zgn-praga-pn.waw.pl/onas/aktualnosci/inwestycje>

⁵⁶⁴ Źródło wizualizacji: <https://srodmiescie.um.warszawa.pl/-/zniszczony-solec-46-46a-do-remontu>

przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	14 500,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	104 550,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	35 301,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-026/U/M/21	2021	wykonanie wielobranżowej ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Nowogrodzkiej 16 w Warszawie	34 686,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-080/R/M/21	2021	Remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Zakroczymskiej 3 i Zakroczymskiej 3A w Warszawie	97 651,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-108/U/M/21	2021	Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej przebudowy i dostosowania nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 6	47 890,00	
ZGN Śródmieście	b.d.	2022	Modernizacja kamienicy przy ul. Solec 46a/46	21 000 000,00	
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-037/R/19, TZ-139/R/19	2019	Remont elewacji frontowej budynku przy ulicy Mokotowskiej 50 w Warszawie	381 304,00	113%
przetarg ZGN Śródmieście	TZ-037/R/19, TZ-139/R/20	2019	Remont elewacji frontowej budynku przy ulicy Mokotowskiej 50 w Warszawie	431 728,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.124.2020	2020	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. Brzeskiej 6 w Warszawie	1 348 163,00	170%
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.124.2020	2020	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. Brzeskiej 6 w Warszawie	1 239 128,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.124.2020	2020	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. Brzeskiej 6 w Warszawie	791 228,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.124.2020	2020	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. Brzeskiej 6 w Warszawie	1 194 586,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.38.2020	2020	Wykonanie prac budowlanych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Kłopotowskiego 30 w Warszawie polegające na remoncie elewacji tylnej budynku frontowego, remoncie elewacji, dachu, naprawie ścian konstrukcyjnych i fundamentów oficyny lewej wraz z rozbudową altany śmietnikowej realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego: Modernizacja budynku przy ul. Kłopotowskiego 30 w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawy	947 478,00	101%
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.38.2020	2020	Wykonanie prac budowlanych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Kłopotowskiego 30 w Warszawie polegające na remoncie elewacji tylnej budynku frontowego, remoncie elewacji, dachu, naprawie ścian konstrukcyjnych i fundamentów oficyny lewej wraz z rozbudową altany śmietnikowej realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego: Modernizacja budynku przy ul. Kłopotowskiego 30 w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawy	953 514,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.106.2019	2019	Wykonanie remontu dachu z więźbą dachową i pokryciem (oficyna poprzeczna i tylna) w budynku przy ul. Stalowej 50 w Warszawie	306 844,00	118%
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.106.2019	2019	Wykonanie remontu dachu z więźbą dachową i pokryciem (oficyna poprzeczna i tylna) w budynku przy ul. Stalowej 50 w Warszawie	268 474,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.106.2019	2019	Wykonanie remontu dachu z więźbą dachową i pokryciem (oficyna poprzeczna i tylna) w budynku przy ul. Stalowej 50 w Warszawie	317 968,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.105.2019	2019	Wykonanie remontu dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Małej 7 w Warszawie	380 225,00	200%
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.105.2019	2019	Wykonanie remontu dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Małej 7 w Warszawie	760 611,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.105.2019	2019	Wykonanie remontu dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Małej 7 w Warszawie	739 766,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.43.2019	2019	Wykonanie prac budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku wielorodzinnego przy ul. Kłopotowskiego 30 w Warszawie (front, oficyna prawa)	7 076 710,00	

przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.38.2020	2020	Wykonanie prac budowlanych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Kłopotowskiego 30 w Warszawie polegające na remoncie elewacji tylnej budynku frontowego, remoncie elewacji, dachu, naprawie ścian konstrukcyjnych i fundamentów oficyny lewej wraz z rozbudową altany śmietnikowej	947 478,00	101%
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.38.2020	2020	Wykonanie prac budowlanych dla budynku wielorodzinnego przy ul. Kłopotowskiego 30 w Warszawie polegające na remoncie elewacji tylnej budynku frontowego, remoncie elewacji, dachu, naprawie ścian konstrukcyjnych i fundamentów oficyny lewej wraz z rozbudową altany śmietnikowej	953 514,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.36.2019	2019	Wykonanie prac budowlanych polegających na rewitalizacji i przebudowie budynku wielorodzinnego przy ul. Strzeleckiej 10 w Warszawie	6 555 391,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	DNZP.261.34.2019	2019	Wykonanie prac budowlanych polegających na modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze przy ul. Środkowej 12 w Warszawie	8 295 334,00	
przetarg ZGN Praga-Północ	b.d.		Stalowa 33 (prace zakończono w 2018 r.): szeroka przebudowa i modernizacja, obejmująca m. in. wykonanie nowych żelbetowych klatek schodowych, wymiana stropów i konstrukcji dachu, wzmocnienie fundamentów i pogłębienie piwnic, odnowa elewacji, terenu podwórza, przebudowa wewnątrz)	11 500 000,00	

Tabela 78. Ceny z otwarcia ofert – prace przy warszawskich kamienicach.

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy postępowań zamówień publicznych.

Wysokie różnice w możliwych kosztach przeprowadzenia modernizacji występują nie tylko w Warszawie, jako przykład można przywołać wysokości ofert z przetargów modernizacji łódzkich⁵⁶⁵ kamienic – tabela 79. (opracowano na podstawie Działania nr 1 – Okolice ul. Włókienniczej).

adres	otwarcie ofert	oferta najwyższa [zł]	oferta najniższa [zł]	max/min
Jaracza 26	2017	13 258 170,00	10 420 000,00	127%
Kilińskiego 26	2018	7 676 716,00	3 987 868,00	193%
Pogonowskiego 34	2018	23 428 298,00	16 453 276,00	142%
Rewolucji 1905 r. 31	2018	9 250 000,00	9 199 650,00	101%
Włókiennicza 11	2018	7 656 932,00	6 841 875,00	112%
Włókiennicza 15	2018	9 100 000,00	5 979 650,00	152%
Włókiennicza 22	2018	17 595 000,00	12 310 842,00	143%
Włókiennicza 3, 5, 7	2018	18 787 955,00	16 800 000,00	112%
Włókiennicza 4, 6, 8	2018	22 159 212,00	22 159 212,00	100%
Wschodnia 54	2018	9 057 589,00	9 057 589,00	100%
Kilińskiego 28	2019	10 977 000,00	6 590 550,00	167%
Rewolucji 1905 r. 13, 15, 17	2019	21 485 000,00	20 983 000,00	102%
Wschodnia 45	2019	22 197 750,00	17 498 972,00	127%
Rewolucji 1905 r. 29	2020	1 116 720,00	1 116 720,00	100%
Włókiennicza 12, 14, 16 (tylko prace elewacyjne)	2020	1 691 447,00	1 238 573,00	137%
Kilińskiego 36	2021	15 440 000,00	13 140 000,00	118%

⁵⁶⁵ Przeprowadzono analizę przetargów na modernizację kamienic z miasta Łodzi, ze względu na jego położenie w województwie mazowieckim oraz wielość i intensywność procesów modernizacyjnych.

Włókiennicza 2	2021	19 390 000,00	11 890 800,00	163%
Wschodnia 52	2021	19 390 000,00	11 890 000,00	163%
średnia max/min (bez uwzględnienia max/min=100%)				137%

Tabela 79. Ceny z otwarcia ofert – modernizacje łódzkich kamienic.

tłem szarym wskazano przetargi, gdzie wpłynęła 1 oferta

Źródło: opracowanie własne na podstawie analizy postępowań zamówień publicznych Działania nr 1 – Okolice ul. Włókienniczej

Na potrzeby pracy badawczej przyjęto średni koszt modernizacji kamienicy równy średniemu kosztowi realizacji inwestycji z tabeli 77. Średni koszt jednostkowy dla każdej inwestycji sprowadzono do poziomu kosztów modernizacji możliwych do osiągnięcia w 2018 r. (zaokrąglono do setek) na podstawie wskaźników GUS cen produkcji budowlano-montażowej – budowa budynków.

data przetargu	cena jednostkowa 1 m ² PUM określona w umowie [zł]	cena jednostkowa 1 m ² PUM skorygowana na datę 01.2018 [zł]
2016	7300	7700
2019	6300	6100
2019	7200	7000
2019	8200	8000
2021	10100	8900
średnia	7820	7540

Tabela 80. Skorygowane ceny jednostkowe 1 m² PUM modernizacji warszawskich kamienic.

Źródło: opracowanie własne.

Przy przyjęciu, że otrzymana przeciętna wartość jednostkowa kosztu modernizacji 1 m² PUM kamienicy znajduje się w połowie przedziału utworzonego przez wartości: koszt najniższy i koszt najwyższy, a iloraz kosztu najwyższego do kosztu najniższego wynosi około 1,4⁵⁶⁶ można określić granicę dolną przedziału jako ok. 6 300 zł/1m² PUM, a granicę górną jako 8 800 zł/1m² PUM.

Wskazać należy, że koszt ten odpowiada modernizacji kamienicy określanej w poprzednich częściach pracy jako „budynek o renomie = 1” (niskiej). W inwestycjach adresowanych do osób mogących nabyć droższe nieruchomości (*renoma budynku* = 2 lub 3) inwestorzy starają się zapewnić miejsca postojowe oraz część rekreacyjną (wewnętrzny basen, sauna), co wpływa na wzrost kosztów modernizacji.

⁵⁶⁶ Przyjęto na podstawie zróżnicowania cen łódzkich kamienic z tabeli 74.

5.5. Zysk dewelopera

5.5.1. Podsumowanie wyników części: nieruchomość budynkowa, lokale mieszkalne i usługowe i koszty przeprowadzenia modernizacji

Otrzymane w poprzednich częściach wyniki można podsumować jako:

- I. Nieruchomość gruntowa (budynek przed modernizacją)
 1. Prawdopodobny przedział wartości nieruchomości gruntowej:
1 676 000 – 43 200 000 zł
 2. Prognoza wartości nieruchomości gruntowej:
5 869 000 – 11 875 000 zł
- II. Lokale mieszkalne i usługowe (budynek po modernizacji)
 1. Przedział sum wartości lokali mieszkalnych:
 - a) Dla budynku o niskiej renomie: 21 766 000 – 34 084 000 zł
 - b) Dla budynku o średniej renomie: 25 524 000 – 37 930 000 zł
 - c) Dla budynku o wysokiej renomie: 36 648 000 – 52 868 000 zł
 2. Przedział sum wartości lokali usługowych:
 - a) stan 1 (obszar zlokalizowany poza ścisłym centrum, o mniejszym nasyceniu usług; brak zauważalnegociążenia do stacji; w sąsiedztwie budynki mieszkaniowe): 3 268 000 zł
 - b) stan 2 (obszar zlokalizowany w centrum, ale przy ulicach o przeciętnym natężeniu ruchu pieszego; wyraźne ciążenie do stacji metra poprzez arterie komunikacyjne; w sąsiedztwie budynki mieszkaniowe oraz budynki biurowe) : 4 182 000 zł
 - c) stan 3 (ściśle centrum, lokalizacja przy ulicach o dużym natężeniu ruchu pieszego; bezpośrednie sąsiedztwo stacji metra; w sąsiedztwie liczne budynki biurowe): 7 362 000 zł.
- III. Koszty przeprowadzenia modernizacji dla budynku o niskiej renomie:
6 300 – 8 800 zł/1m² PUM,
co dla 2020 m² PUM daje koszt (w zaokrągleniu do tysięcy):
12 726 000 – 17 776 000 zł.

5.5.2. Przyjęta formuła obliczeń zysku dewelopera

Dla budynku o niskiej renomie można obliczyć:

$$Z_D = W_C - K \quad (1)$$

$$SW_{LM} + SW_{LU} = W_C \quad (2)$$

$$P_{WNG} + K_M + K_D = K \quad (3)$$

gdzie:

Z_D – zysk deweloperski

W_C – wartość całkowita

K – koszt

SW_{LM} – sumy wartości lokali mieszkalnych

SW_{LU} – suma wartości lokali usługowych

K_M – koszt przeprowadzenia modernizacji

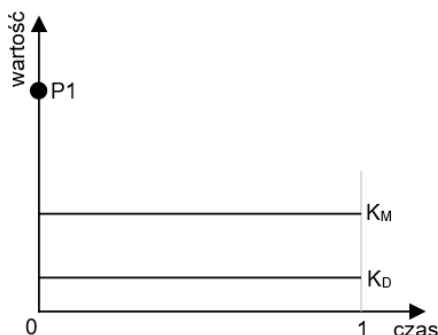
P_{WNG} – prognoza wartości nieruchomości gruntowej

K_D – koszty dodatkowe

5.5.3. Określenie kosztów z uwzględnieniem ponoszenia ich w różnym czasie

5.5.3.1. Przyjęte założenia

Dla prawidłowego określenia sumy kosztów, należy uwzględnić ponoszenie ich w różnym czasie. Przyjęte uproszczenia przedstawiono na rysunku 137.



Rysunek 137. Schemat ponoszenia kosztów w czasie

Źródło: opracowanie własne.

Przyjęte oznaczenia:

0 – początek inwestycji, data podpisania aktu notarialnego kupna nieruchomości gruntowej

1 – data wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego

K_M – prosta opisująca koszt modernizacji

K_D – prosta opisująca koszty dodatkowe

$P1$ – koszt zakupu nieruchomości gruntowej

Interpretacja:

1. Zakłada się, że koszt zakupu nieruchomości gruntowej jest ponoszony w dniu nabycia praw do niej.
2. Zakłada się, że koszty modernizacji są stałe w czasie od dnia nabycia nieruchomości do dnia wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego.
3. Zakłada się, że koszty dodatkowe są stałe w czasie od dnia nabycia nieruchomości do dnia wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego (koszt ten jest obliczony w stosunku do ceny 1 m² PUM na podstawie danych rynkowych).

5.5.3.2. Obliczenia – dyskontowanie kosztów

Obliczenia sprowadzające wartości nakładów do daty wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego (przyjęto, że inwestycja trwa w okresie 12.2017-12.2019):

- 1) Koszty zakupu nieruchomości gruntowej (P_{WNG}):

$$F_V = P_V \times (1+r)^n$$

gdzie:

F_V – wartość końcowa

P_V – wartość początkowa

r – roczna stopa procentowa

n – liczba okresów kapitalizacji

Roczną stopę procentową przyjęto na poziomie 2,5%, co odpowiada wartościom oprocentowania lokat bankowych z tego okresu (koszt alternatywny kapitału).

Liczba okresów kapitalizacji $n = 2$.

Po podstawieniu otrzymano wartość granicy dolnej i górnej przedziału:

$$F_{VPWNG\ min} = 5\ 869\ 000 \times (1+2,5\%)^2$$

$$F_{VPWNG\ min} = 6\ 166\ 118$$

$$F_{VPWNG\ max} = 11\ 875\ 000 \times (1+2,5\%)^2$$

$$F_{VPWNG\ max} = 12\ 476\ 172,$$

Otrzymane wyniki zaokrąglono do tysięcy otrzymując przedział, gdzie wartość minimalna to 6 166 000 a maksymalna to 12 476 000.

2) Koszt modernizacji (K_M):

$$F_V = P_V \times (1+d)^n$$

gdzie:

F_V – wartość końcowa

P_V – wartość początkowa

d – dzienna stopa procentowa

n – liczba okresów kapitalizacji

oraz:

$$(1+d)^{365} = 1+r, \text{ czyli } d = (1+r)^{(1/365)} - 1$$

gdzie:

d – dzienna stopa procentowa

r – roczna stopa procentowa.

Roczną stopę procentową przyjęto na poziomie 2,5% co odpowiada wartościom oprocentowania lokat bankowych z tego okresu (koszt alternatywny kapitału). Po podstawieniu do wzoru otrzymano:

$$d = 0,006765\%.$$

Założono równomierny rozkład kosztów modernizacji w czasie (taka sama kwota każdego dnia). Z racji na to, że różnym dniom odpowiadały różne liczby n okresów kapitalizacji, wzór $F_V = P_V \times (1+d)^n$ zastosowano do każdego dnia osobno i zsumowano otrzymane wartości. W efekcie otrzymano:

$$F_{VK_m\ min} = 13\ 045\ 034\ \text{zł}$$

$$F_{VK_m\ max} = 18\ 221\ 635\ \text{zł}.$$

Otrzymane wyniki zaokrąglono do tysięcy otrzymując przedział gdzie wartość minimalna to 13 045 000 zł a maksymalna to 18 222 000 zł.

3) Koszt dodatkowe (K_D):

K_D można określić jako stosunek procentowy w stosunku do ceny 1 m² PUM⁵⁶⁷, określono jako ok. 7%.

$$K_{D \min} = 7\% \times 21\,766\,000 = 1\,523\,620 \text{ zł}$$

$$K_{D \max} = 7\% \times 34\,084\,000 = 2\,385\,880 \text{ zł}$$

Koszt dodatkowy należy również zdyskontować:

$$F_V = P_V \times (1+d)^n$$

gdzie:

F_V – wartość końcowa

P_V – wartość początkowa

D – dzienna stopa procentowa

n – liczba okresów kapitalizacji

oraz:

$$(1+d)^{365} = 1+r, \text{ czyli } d = (1+r)^{(1/365)} - 1$$

gdzie:

d – dzienna stopa procentowa

r – roczna stopa procentowa.

Roczną stopę procentową przyjęto na poziomie 2,5% co odpowiada wartościom oprocentowania lokat bankowych z tego okresu (koszt alternatywny kapitału). Po podstawieniu do wzoru otrzymano:

$$d = 0,006765\%.$$

Założono równomierny rozkład kosztów modernizacji w czasie (taka sama kwota każdego dnia). Z racji na to, że różnym dniom odpowiadały różne liczby n okresów kapitalizacji, wzór $F_V = P_V \times (1+d)^n$ zastosowano do każdego dnia osobno i zsumowano otrzymane wartości. W efekcie otrzymano:

$$F_{V_{KD \min}} = 1\,561\,816 \text{ zł}$$

$$F_{V_{KD \max}} = 2\,445\,692 \text{ zł}.$$

Otrzymane wyniki zaokrąglono do tysięcy otrzymując przedział gdzie wartość minimalna to 1 562 000 zł a maksymalna to 2 446 000 zł.

⁵⁶⁷ Określono na podstawie: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2020 r., Narodowy Bank Polski, 2021, Departament Stabilności Finansowej, s. 22

5.5.4. Obliczenie zysku dewelopera

Otrzymane wcześniej wyniki podstawiono do równości (2) i (3):

$$SW_{LM} + SW_{LU} = W_C \quad (2)$$

$$P_{WNG} + K_M + K_D = K \quad (3)$$

$$(2) \quad W_C = <21\,766\,000 ; 34\,084\,000> + <3\,268\,000 ; 7\,362\,000>$$

$$W_C = <25\,034\,000 ; 41\,446\,000>$$

$$(3) \quad K = <6\,166\,000 ; 12\,476\,000> + <13\,045\,000 ; 18\,222\,000> +$$

$$<1\,562\,000 ; 2\,446\,000>$$

$$K = <20\,773\,000 ; 33\,144\,000>$$

Otrzymane wyniki podstawiamy do równości (1):

$$Z_D = W_C - K \quad (1)$$

$$(1) \quad Z_D = <25\,034\,000 ; 41\,446\,000> - <20\,773\,000 ; 33\,144\,000>$$

$$Z_D = <-8\,110\,000 ; 20\,673\,000>$$

Uzyskany przedział jest zbyt szeroki – zastosowanie algebraicznej definicji odejmowania zbiorów dopuszcza zdarzenia o niskim poziomie prawdopodobieństwa, jak np. ponoszenie kosztów najwyższej wartości podczas inwestycji o potencjalnej niskiej wartości końcowej. Algebraiczna definicja odejmowania zbiorów pomija korelację pomiędzy ponoszonymi kosztami i wartością końcową inwestycji.

Przy założeniu maksymalnego dodatniego skorelowania ($r=1$) W_C oraz K , przedział ten można zawęzić do:

$$Z_D = <4\,261\,000 ; 8\,302\,000>.$$

5.5.5. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Powyższe oszacowanie zysku dewelopera stanowi:

od 17% do 20% wartości całkowitej inwestycji

oraz

od 21% do 25% poniesionych kosztów całkowitych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (w stanie: do modernizacji), koszt modernizacji oraz związane z tym ryzyko rynkowe stanowią istotne kryteria decyzyjne

dla inwestorów. Istotnym jest, że każdy inwestor postrzega nieruchomości nie tylko przez pryzmat wartości rynkowych, ale również wartości indywidualnych. Niezbędne przy tym jest zachowanie zależności, aby wartość rynkowa nieruchomości była wyższa lub równa cenie zakupu, a wartość indywidualna wyższa niż wartość rynkowa, co można opisać matematycznie jako:

$$W_I \geq W_R \geq C$$

gdzie:

W_I – wartość indywidualna

W_R – wartość rynkowa

C – cena zakupu

Określenie wysokości zwrotu kapitału zakłada, że ponoszone są koszty związane z kosztami sprzedaży takimi jak np. reklama (koszty te uwzględniono razem z kosztem związanym z obsługą procesu inwestycyjnego w K_D kosztach dodatkowych). Uwzględnia również należności podatkowe (jak wskazano w klauzulach – opodatkowania nie uwzględniono w rachunkach) oraz koszt spłaty obciążenia hipotecznego na koniec okresu.

Inwestorzy podejmują decyzje inwestycyjne porównując nie całość nakładów, a tylko część finansowaną z kapitału własnego⁵⁶⁸. Podczas prowadzonych analiz założono, że inwestor całość procesu finansuje ze środków własnych. Jak wskazano w rozdziale pracy zasadniczej 4.3. *Finansowy aspekt odnowy* istnieją różne instrumenty wsparcia, aby zunifikować możliwości finansowania dla różnych podmiotów i przedmiotów inwestycji założono nie korzystanie z nich i z kredytowania.

5.5.6. Prawdopodobieństwo uzyskania zakładanego zysku

Arbitralne przyjęcie maksymalnej wartości korelacji jest uproszczeniem, którego wpływ na wynik ekspertyzy należy rozważyć. Rozkład prawdopodobieństwa zysku dewelopera Z_D można zbadać w zależności od parametru r , oznaczającego współczynnik korelacji pomiędzy cechami W_C i K . Pogłębienie analizy wymaga przyjęcia założeń:

- Uznajemy, że cechy W_C oraz K mają rozkład normalny.
- Uznajemy otrzymane przedziały wartości W_C i K za przedziały wartości typowych. Parametry ich rozkładów odczytujemy z uzyskanych przedziałów, więc wartości

⁵⁶⁸ Ewa Kucharska-Stasiak. *Nieruchomość W Gospodarcze Rynkowej*. 1st ed. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 2008., s. 158

średnie będą odpowiadać środkom przedziałów, a odchylenia standardowe będą równe połowie długości tych przedziałów.

Przyjmujemy, że W_C ma rozkład normalny o średniej równej 33 240 000 zł, a odchylenie standardowe jest równe 8 206 000 zł.

Przyjmujemy, że K ma rozkład normalny o średniej równej 26 958 500 zł, a odchylenie standardowe jest równe 6 185 500 zł.

- Ze względów technicznych zakłada się, że cechy mają łączny rozkład normalny. Macierz kowariancji obliczono w zależności od r . Przeprowadzone obliczenia wykazały, że Z_D ma rozkład normalny o średniej 6 281 500 zł i o odchyleniu standardowym σ_Z obliczonym za pomocą wzoru:

$$\sigma_Z^2 = \sigma_W^2 + \sigma_K^2 - 2r \sigma_W \sigma_K,$$

gdzie σ_W , σ_K to odchylenia standardowe odpowiednio W_C oraz K . Wynik obliczeń dla σ_Z jest zależny od przyjętego współczynnika korelacji:

- dla $r=1$ wartość σ_Z wynosi jedynie 2 020 500 zł,
- dla $r=0$ wartość σ_Z wynosi aż ok. 10 276 130 zł.

Przyjęcie wartości współczynnika r odpowiadającego rynkowemu poziomowi korelacji W_C i K ma istotne znaczenie dla badanego rozkładu.

W tabeli 81. przedstawiono prawdopodobieństwo uzyskania zysku (nie mniejszego niż dana wartość) wyrażonego jako udział procentowy w wartości całkowitej ($\%W_C$) lub kosztach ($\%K$) – de facto jest to stopa zwrotu⁵⁶⁹, w zależności od przyjętego współczynnika r . Wartości liczbowe (oznaczone kolorystycznie w zależności od ich wysokości) należy rozumieć jako prawdopodobieństwo, że zysk wyniósł co najwyżej wartość podaną w kolumnie 1. Prawdopodobieństwo uzyskania zysku na danym poziomie ($\%K$) przedstawiono graficznie na rysunku 138.

ZYSK (%)	r=1		r=0,75		r=0,5		r=0,25		r=0	
	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K
-10	0,00%	0,00%	3,84%	4,91%	9,73%	11,27%	14,18%	15,81%	17,50%	19,12%
-9	0,00%	0,00%	4,38%	5,43%	10,52%	11,98%	15,03%	16,55%	18,34%	19,84%
-8	0,00%	0,00%	4,98%	6,00%	11,37%	12,73%	15,91%	17,31%	19,21%	20,58%
-7	0,00%	0,00%	5,64%	6,62%	12,25%	13,50%	16,82%	18,09%	20,11%	21,33%
-6	0,00%	0,00%	6,37%	7,28%	13,19%	14,31%	17,77%	18,89%	21,03%	22,10%
-5	0,00%	0,01%	7,17%	7,99%	14,17%	15,14%	18,76%	19,72%	21,98%	22,89%
-4	0,01%	0,01%	8,04%	8,76%	15,20%	16,02%	19,77%	20,56%	22,95%	23,69%
-3	0,02%	0,02%	9,00%	9,57%	16,28%	16,92%	20,82%	21,43%	23,94%	24,51%

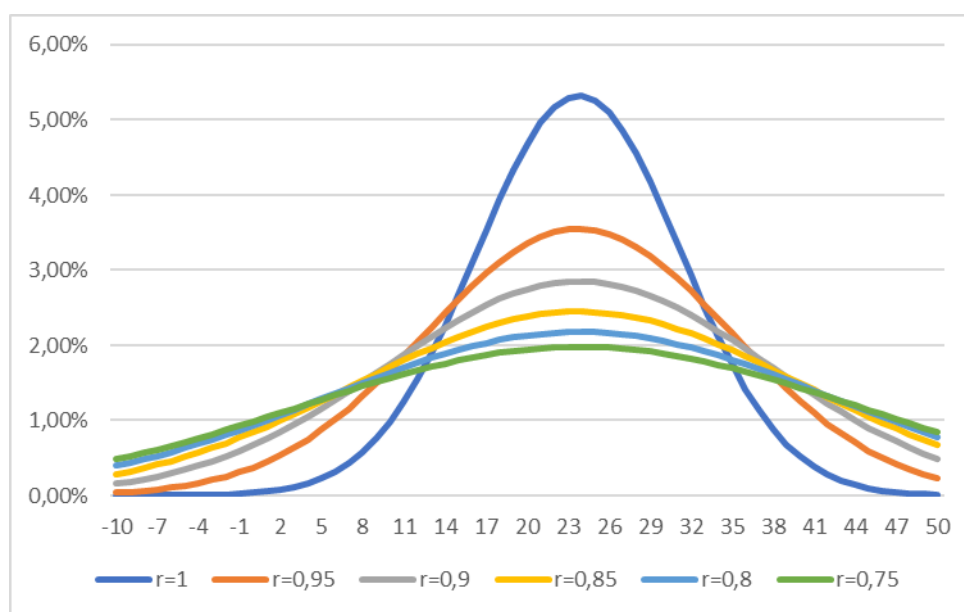
⁵⁶⁹ Ewa Kucharska-Stasiak. Nieruchomość W Gospodarcie Rynkowej. 1st ed. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 2008., s. 157

ZYSK (%)	r=1		r=0,75		r=0,5		r=0,25		r=0	
	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K	%WC	%K
-2	0,03%	0,04%	10,03%	10,44%	17,41%	17,85%	21,90%	22,32%	24,95%	25,34%
-1	0,05%	0,06%	11,15%	11,37%	18,59%	18,82%	23,01%	23,23%	25,99%	26,19%
0	0,09%	0,09%	12,36%	12,36%	19,82%	19,82%	24,15%	24,15%	27,05%	27,05%
1	0,16%	0,15%	13,65%	13,40%	21,09%	20,84%	25,33%	25,10%	28,13%	27,93%
2	0,27%	0,22%	15,04%	14,50%	22,41%	21,90%	26,53%	26,07%	29,23%	28,81%
3	0,45%	0,34%	16,51%	15,67%	23,77%	22,99%	27,76%	27,06%	30,35%	29,72%
4	0,71%	0,50%	18,08%	16,89%	25,18%	24,11%	29,02%	28,06%	31,49%	30,63%
5	1,11%	0,73%	19,74%	18,17%	26,64%	25,26%	30,30%	29,09%	32,65%	31,56%
6	1,69%	1,05%	21,48%	19,51%	28,13%	26,44%	31,61%	30,13%	33,83%	32,50%
7	2,52%	1,48%	23,31%	20,91%	29,67%	27,65%	32,94%	31,18%	35,02%	33,45%
8	3,65%	2,06%	25,23%	22,36%	31,24%	28,88%	34,29%	32,26%	36,22%	34,41%
9	5,17%	2,82%	27,22%	23,88%	32,84%	30,13%	35,67%	33,34%	37,44%	35,38%
10	7,16%	3,80%	29,29%	25,44%	34,48%	31,41%	37,06%	34,45%	38,67%	36,36%
11	9,69%	5,04%	31,43%	27,06%	36,15%	32,72%	38,47%	35,56%	39,92%	37,35%
12	12,82%	6,58%	33,64%	28,73%	37,84%	34,04%	39,90%	36,69%	41,17%	38,34%
13	16,60%	8,47%	35,90%	30,45%	39,56%	35,38%	41,34%	37,83%	42,44%	39,35%
14	21,02%	10,73%	38,21%	32,21%	41,30%	36,75%	42,79%	38,98%	43,71%	40,36%
15	26,07%	13,40%	40,57%	34,01%	43,06%	38,13%	44,25%	40,14%	44,98%	41,38%
16	31,68%	16,50%	42,96%	35,85%	44,83%	39,52%	45,72%	41,30%	46,27%	42,41%
17	37,75%	20,03%	45,37%	37,72%	46,61%	40,93%	47,19%	42,48%	47,55%	43,44%
18	44,13%	23,97%	47,81%	39,62%	48,39%	42,35%	48,67%	43,66%	48,84%	44,47%
19	50,67%	28,30%	50,25%	41,54%	50,18%	43,78%	50,15%	44,85%	50,13%	45,51%
20	57,20%	32,98%	52,69%	43,49%	51,97%	45,22%	51,63%	46,04%	51,42%	46,55%
21	63,53%	37,94%	55,12%	45,45%	53,76%	46,66%	53,11%	47,24%	52,71%	47,59%
22	69,51%	43,11%	57,53%	47,42%	55,54%	48,11%	54,58%	48,44%	54,00%	48,64%
23	75,01%	48,40%	59,92%	49,40%	57,31%	49,56%	56,05%	49,64%	55,28%	49,69%
24	79,94%	53,72%	62,27%	51,39%	59,06%	51,02%	57,51%	50,84%	56,55%	50,73%
25	84,23%	58,97%	64,57%	53,36%	60,79%	52,47%	58,96%	52,04%	57,82%	51,78%
26	87,87%	64,06%	66,82%	55,33%	62,51%	53,91%	60,40%	53,24%	59,09%	52,82%
27	90,87%	68,92%	69,01%	57,29%	64,20%	55,36%	61,82%	54,43%	60,34%	53,87%
28	93,29%	73,47%	71,14%	59,23%	65,86%	56,79%	63,23%	55,62%	61,58%	54,91%
29	95,17%	77,65%	73,19%	61,14%	67,49%	58,22%	64,61%	56,81%	62,81%	55,94%
30	96,61%	81,43%	75,17%	63,03%	69,09%	59,63%	65,98%	57,99%	64,03%	56,98%
31	97,68%	84,79%	77,07%	64,89%	70,65%	61,04%	67,33%	59,16%	65,23%	58,00%
32	98,44%	87,71%	78,88%	66,72%	72,18%	62,43%	68,66%	60,33%	66,42%	59,03%
33	98,98%	90,22%	80,61%	68,50%	73,66%	63,80%	69,96%	61,48%	67,59%	60,04%
34	99,35%	92,33%	82,25%	70,24%	75,11%	65,15%	71,24%	62,63%	68,74%	61,05%
35	99,60%	94,07%	83,80%	71,94%	76,51%	66,49%	72,49%	63,76%	69,88%	62,05%
36	99,76%	95,49%	85,25%	73,59%	77,87%	67,81%	73,72%	64,89%	70,99%	63,05%
37	99,85%	96,62%	86,62%	75,19%	79,18%	69,10%	74,92%	66,00%	72,09%	64,03%
38	99,92%	97,51%	87,90%	76,73%	80,44%	70,37%	76,08%	67,09%	73,17%	65,01%
39	99,95%	98,19%	89,09%	78,22%	81,66%	71,62%	77,22%	68,17%	74,22%	65,98%
40	99,97%	98,71%	90,19%	79,66%	82,82%	72,84%	78,32%	69,24%	75,26%	66,93%

Tabela 81. Szansa, że zysk nie przekroczy danej wysokości (dystrybuanta).

Źródło: opracowanie własne.

Należy zwrócić uwagę, że nawet przy przyjęciu korelacji na poziomie $r = 0,75$ występuje ponad 12-procentowe ryzyko poniesienia straty. Jest to wyraźne wskazanie, że w istocie ta korelacja jest znacząco wyższa – bliska jedności. Dla przeciętnej inwestycji wzrostowi W_C towarzyszyć będzie wzrost wartości K ($r \approx 1$), za prawdopodobne można jedynie uznać $r > 0,896^{570}$).



Rysunek 138. Prawdopodobieństwo uzyskania zysku o danej wysokości, wyrażonego w procentach poniesionych kosztów.

Źródło: opracowanie własne.

5.6. Klauzule

1. Opracowanie nie stanowi operatu szacunkowego.
2. Przy sporządzeniu ekspertyzy wykorzystano Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Przedstawione w ekspertyzie wartości nie obejmują podatku VAT.
5. Przy ocenie efektywności nie uwzględniono opodatkowania.
6. Ze względu na brak możliwości określenia kosztów prowadzenia firmy deweloperskiej (bardzo wysokie zróżnicowanie kosztów zależnie od skali i typu prowadzonej działalności) koszty te zostały pominięte w badaniu.

⁵⁷⁰ Wartość odpowiadająca 5-procentowemu ryzyku nieuzyskania zysku

7. Dla klarowności rachunków oraz najpełniejszej realizacji celu, w jakim ekspertyza została sporządzona, założono brak obciążeń rozpatrywanej hipotetycznej nieruchomości.
8. Określenie wartości wynika z sytuacji rynkowej i stanu nieruchomości w konkretnym okresie. Wartość ta może się zmienić w wyniku zmian na rynku lub zmiany stanu nieruchomości.
9. Autorka zauważa, że na dzień sporządzenia ekspertyzy aktywność rynku nieruchomości teoretycznie pozwala na oszacowanie wartości rynkowej zgodnie z jej definicją, niemniej ze względu na brak możliwości zweryfikowania trwałości obecnych trendów na rynku nieruchomości oraz samego celu sporządzenia ekspertyzy – prowadzenie pracy badawczej, oszacowania dokonano na datę wsteczną przez rozprzestrzenieniem się choroby COVID-19.
10. Nie rozpatrywano możliwości stanowiącej przez budynek osobnej nieruchomości budynkowej posadowionej na gruncie będącym przedmiotem prawa użytkowania wieczystego ze względu na ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zmianami), zgodnie z którą:

„Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

2. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub

2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub

3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.”

11. Do analiz nie przyjęto śródmieść innych miast Polski ze względu na nieporównywalność rynków. Obliczono współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy strukturami wieku zabudowy w poszczególnych miastach.

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1			1,00	0,93	0,79	0,74	0,85	0,39	0,97	0,68	0,62	0,88	0,81	0,86	0,65	0,66	0,92	0,64	0,68	0,94	0,79	0,59
2				1,00	0,92	0,93	0,74	0,57	0,97	0,89	0,49	0,80	0,87	0,71	0,72	0,65	0,90	0,68	0,84	0,76	0,85	0,52
m	r	R ²	0,93	1,00	0,92	0,93	0,74	0,57	0,97	0,89	0,49	0,80	0,87	0,71	0,72	0,65	0,90	0,68	0,84	0,76	0,85	0,52
3	0,62	0,39	0,79	0,92	1,00	0,96	0,57	0,47	0,82	0,88	0,20	0,56	0,74	0,48	0,62	0,38	0,77	0,54	0,78	0,60	0,67	0,20
4	0,65	0,42	0,74	0,93	0,96	1,00	0,50	0,67	0,82	0,96	0,23	0,54	0,75	0,46	0,64	0,46	0,72	0,56	0,88	0,52	0,73	0,28
5	0,58	0,33	0,85	0,74	0,57	0,50	1,00	0,24	0,82	0,54	0,62	0,85	0,52	0,93	0,27	0,40	0,73	0,30	0,32	0,84	0,48	0,43
6	0,43	0,19	0,39	0,57	0,47	0,67	0,24	1,00	0,50	0,79	0,45	0,26	0,37	0,28	0,28	0,38	0,25	0,18	0,62	0,23	0,49	0,34

7	0,78	0,61	0,97	0,97	0,82	0,82	0,82	0,50	1,00	0,79	0,59	0,89	0,86	0,84	0,70	0,72	0,93	0,69	0,78	0,86	0,85	0,63
8	0,63	0,39	0,68	0,89	0,88	0,96	0,54	0,79	0,79	1,00	0,29	0,52	0,66	0,47	0,52	0,43	0,64	0,46	0,83	0,47	0,69	0,32
9	0,50	0,25	0,62	0,49	0,20	0,23	0,62	0,45	0,59	0,29	1,00	0,75	0,49	0,63	0,37	0,64	0,45	0,30	0,20	0,61	0,47	0,65
10	0,72	0,51	0,88	0,80	0,56	0,54	0,85	0,26	0,89	0,52	0,75	1,00	0,82	0,85	0,66	0,80	0,87	0,68	0,53	0,81	0,76	0,74
11	0,76	0,57	0,81	0,87	0,74	0,75	0,52	0,37	0,86	0,66	0,49	0,82	1,00	0,52	0,96	0,89	0,92	0,94	0,84	0,66	0,96	0,74
12	0,59	0,35	0,86	0,71	0,48	0,46	0,93	0,28	0,84	0,47	0,63	0,85	0,52	1,00	0,31	0,50	0,73	0,35	0,40	0,88	0,54	0,53
13	0,66	0,44	0,65	0,72	0,62	0,64	0,27	0,28	0,70	0,52	0,37	0,66	0,96	0,31	1,00	0,88	0,82	0,97	0,82	0,50	0,92	0,71
14	0,68	0,46	0,66	0,65	0,38	0,46	0,40	0,38	0,72	0,43	0,64	0,80	0,89	0,50	0,88	1,00	0,77	0,89	0,70	0,55	0,91	0,93
15	0,76	0,58	0,92	0,90	0,77	0,72	0,73	0,25	0,93	0,64	0,45	0,87	0,92	0,73	0,82	0,77	1,00	0,85	0,77	0,85	0,90	0,69
16	0,65	0,43	0,64	0,68	0,54	0,56	0,30	0,18	0,69	0,46	0,30	0,68	0,94	0,35	0,97	0,89	0,85	1,00	0,80	0,53	0,93	0,78
17	0,68	0,46	0,68	0,84	0,78	0,88	0,32	0,62	0,78	0,83	0,20	0,53	0,84	0,40	0,82	0,70	0,77	0,80	1,00	0,49	0,90	0,56
18	0,65	0,42	0,94	0,76	0,60	0,52	0,84	0,23	0,86	0,47	0,61	0,81	0,66	0,88	0,50	0,55	0,85	0,53	0,49	1,00	0,67	0,60
19	0,76	0,58	0,79	0,85	0,67	0,73	0,48	0,49	0,85	0,69	0,47	0,76	0,96	0,54	0,92	0,91	0,90	0,93	0,90	0,67	1,00	0,83
20	0,61	0,37	0,59	0,52	0,20	0,28	0,43	0,34	0,63	0,32	0,65	0,74	0,74	0,53	0,71	0,93	0,69	0,78	0,56	0,60	0,83	1,00

Tabela 82. Współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy strukturami wieku zabudowy w poszczególnych miastach.

Oznaczenia: 1- POLSKA, 2- miasta wojewódzkie, 3- Warszawa, 4- Kraków, 5- Łódź, 6- Wrocław, 7- Poznań, 8- Gdańsk, 9- Szczecin, 10- Bydgoszcz, 11- Lublin, 12- Katowice, 13- Białystok, 14- Toruń, 15- Kielce, 16- Olsztyn, 17- Rzeszów, 18- Opole, 19- Zielona Góra, 20- Gorzów Wielkopolski, m- miasto
Źródło: opracowanie własne.

5.7. Efektywność ekonomiczna odnowy zabytkowej kamienicy oraz jej wpływ na rynek nieruchomości

Przestrzeń fizyczna miasta jest zasobem, który podlega prawom gospodarki rynkowej. Deficyt działek budowlanych w centrum i duży popyt na mieszkania o wysokim standardzie wymusza prowadzenie modernizacji starych zasobów mieszkaniowych. Znaczenie lokalizacji dla powodzenia projektu deweloperskiego znalazło odbicie w powiedzeniu znanym na całym świecie w różnych formach, jedną z nich jest: „*lousy (building) design can be changed but not lousy location*”⁵⁷¹, co może być tłumaczone na język polski jako: „*słaby projekt można zmienić, ale słabej lokalizacji nie*”. Lokalizacja przyszłego mieszkania jest jedną z najważniejszych jego cech, na którą zwracają uwagę potencjalni nabywcy⁵⁷². Jest to następstwo tzw. luki rentowej, czyli rozdziwki pomiędzy potencjalną, a rzeczywistą rentą gruntową wynikającą ze złego stanu zabudowy mieszkaniowej, a potencjalnie przynoszącej wysokie zyski.

Możliwe do przeprowadzenia przekształcenia przestrzeni, w tym istniejącej zabudowy, ograniczone są prawną ochroną dziedzictwa, normami budowlanymi, aktami prawa miejscowego, regulowanymi stosownymi ustawami i rozporządzeniami. Decyzje podejmowane przez inwestorów mają charakter ekonomiczny. Podejmowane są one na

⁵⁷¹ A. Iman, *An introduction to property marketing*, Skudai: Penerbit UTM 2002, s. 42.

⁵⁷² A. Antczak-Stępnia, *Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2019, s. 143.

podstawie pozyskanych przez podmiot informacji dotyczących obiektu podlegającego odnowie, jego sąsiedztwa oraz danych na temat rynku. Jako najważniejsze czynniki można wskazać⁵⁷³:

- lokalizację budynku w skali miasta,
- stan techniczny obiektów znajdujących się w jego sąsiedztwie,
- stan budynku (stan techniczny, podleganie ochronie konserwatorskiej, stopień zachowania elementów wpływających na postrzeganie inwestycji jako prestiżowej, stan prawny),
- możliwości adaptacji oraz modernizacji wynikające z układu przestrzennego budynku,
- możliwość zastosowania rozwiązań technicznych przy prowadzeniu prac budowlanych,
- stan rynku nieruchomości.

Uogólnienie transakcji zachodzących na rynku nieruchomości zabytkowych jest niezwykle trudne ze względu na specyfikę tego rynku oraz wielość przesłanek, jakimi kierują się kupujący. Jak wykazała analiza transakcji, przeprowadzona w ekspertyzie ekonomicznej, rynek sprzedaży praw do zabytkowych kamienic charakteryzuje się bardzo małą przejrzystością. Jest ona spowodowana niską aktywnością rynku, która wynika z małej dostępności tego dobra. Badanie dokumentów, aktów notarialnych, wykonane na potrzeby ekspertyzy wykazało, że kamienice wchodzą do obrotu rynkowego przeważnie w wyniku:

- procesów reprivatyzacyjnych – regułą jest szybka odsprzedaż kamienicy po pozyskaniu jej przez osobę prywatną⁵⁷⁴,
- skupowania kolejnych lokali mieszkalnych⁵⁷⁵ – działanie to ma charakter uzupełniający. Jeżeli istnieje możliwość pozyskania znacznego ułamka w prawie własności, to następnie prowadzone są negocjacje z właścicielami mieszkań, które zostały wcześniej wyodrębnione. Przeważnie nie udaje się pozyskać wszystkich mieszkań. Działania te są często wieloletnie, więc przygotowaniem tym zajmują się podmioty, które nie prowadzą później modernizacji, a odsprzedają pozyskane prawa deweloperom czerpiąc zysk poprzez wzrost wartości (co do zasady im większy udział w prawie tym większa jego jednostkowa wartość – wzrost ten nie jest liniowy).

⁵⁷³ H. Gawron, *Cele i opłacalność renowacji kamienic z zasobów komunalnych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, nr 3, s. 60.

⁵⁷⁴ Wszystkie kamienice sprzedane w latach 2013-2017 z dzielnicy Śródmieście, które pierwotnie były pozyskane przez osoby prywatne w wyniku reprivatyzacji (dane z badania przeprowadzonego do sporządzenia tabeli 7) podlegały tej zasadzie.

⁵⁷⁵ Określono na podstawie danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości, przedstawionych w tabeli 7.

- w wyniku przetargów publicznych⁵⁷⁶, w tym również postępowań upadłościowych prowadzonych przez syndyków.

Na niewielką przejrzystość rynku wpływa też wielość dodatkowych uwarunkowań, które uniemożliwiają ustalenie ceny transakcyjnej (np. sprzedaż kamienicy wraz z projektem modernizacji oraz niezbędnymi pozwoleniami). Dodatkowo w obrocie są również nieruchomości budynkowe bez prawa związanego, jedynie z roszczeniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Często praktyką jest również transakcja pomiędzy podmiotami powiązanymi np. należącymi do tej samej grupy kapitałowej.

Istnienie opisanych specyficznych okoliczności w dużym stopniu utrudnia analizę rynku prowadzącą do oszacowania rzeczywistej wartości rynkowej. Podstawą decyzji o nabyciu kamienicy są szacunki zakładające, że wartość kamienicy przed modernizacją jest równa wartości kamienicy po modernizacji po odjęciu kosztów inwestycji oraz zakładanego zysku.

Rynkiem, który cechuje się większą przejrzystością, jest rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, umiejscowionych w zmodernizowanych kamienicach. Ich wielość, zróżnicowanie oraz szeroko dostępne materiały (np. artykuły prasowe, prospekty informacyjne, możliwość przeprowadzenia wywiadu z pracownikami biur sprzedaży, a również niekiedy możliwość bezpośredniego wglądu w dokumentację projektową) umożliwiają porównanie kolejnych inwestycji oraz lokali i wyszczególnienie ich najważniejszych cech.

W opinii nabywców wygląd elewacji oraz wnętrz w największym stopniu wpływają na indywidualny charakter każdego obiektu. Przekłada się to bezpośrednio na cenę lokali. Kolejnymi elementami wpływającymi w istotny sposób na wartość historyczną budynków, w opinii nabywców mieszkań, są czynniki pozamaterialne: wydarzenia historyczne, których dany obiekt był biernym obserwatorem oraz wybitni mieszkańcy. Kupujący w największym stopniu kierują się chęcią posiadania nieruchomości, która umożliwi kształtowanie prestiżu społecznego. Wtedy nieruchomości te służą swojej podstawowej funkcji, czyli zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych⁵⁷⁷. Alternatywnie mieszkania te są nabywane jako lokaty kapitału. Inwestorzy tacy oczekują stałych zysków generowanych przez wzrost wartości nieruchomości lub bezpośredniego zwrotu z zaangażowanego kapitału pozyskiwanego przez wynajem lokalu.

Z przeprowadzonej przeze mnie ekspertyzy wynika, że nabywcy nieruchomości luksusowych, jakimi są lokale ze zmodernizowanych kamienic śródmiejskich, mają

⁵⁷⁶ Określono na podstawie danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości, przedstawionych w tabeli 7.

⁵⁷⁷ v. S. Belniak, S. Maciejowski, *Rynek zabytkowych nieruchomości miejskich – przykład Krakowa*, w: *Miasto historyczne. Potencjał dziedzictwa*, K. Broński, J. Purchla, Z. Zuziak (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury 1997, s. 159.

świadomość, że ich nabycie jest możliwe jedynie w określonym czasie na zasadach i po cenach określonych przez dewelopera, a prowadzone inwestycje często mają charakter niepowtarzalny, jednorazowy. Są oni w stanie zapłacić rekordowo wysokie ceny (przykładem lokali o rekordowych cenach są apartamenty z inwestycji Foksal 13/15). Działalność deweloperska, dzięki której powstają mieszkania o wysokim standardzie w zabudowie historycznej wpisuje się wprost w ekonomiczne pojęcie strategii dyferencjacji, według którego klienci są skłonni zapłacić wyższą cenę za produkt, który lepiej odpowiada na ich oczekiwania i potrzeby.

Wyniki ekspertyzy wskazują, że dla przeprowadzenia udanej odnowy zabytkowej kamienicy niezbędne jest znalezienie równowagi pomiędzy efektywnością ekonomiczną prowadzonego przedsięwzięcia oraz spełnieniem czynników pozaekonomicznych takich jak: spełnienie oczekiwań społecznych⁵⁷⁸ i konserwatorskich polegających na zachowaniu wartości historycznej budynku⁵⁷⁹. Niezbędne będzie uzyskanie kompromisu pomiędzy dostosowaniem do aktualnych standardów funkcjonalnych i technicznych, z jak największym zachowaniem wartości historycznych, które są również dobrem publicznym, a nie tylko nabytym wraz z nieruchomością. Elementy te należą do gry rynkowej. Ekspozowanie formy architektonicznej, symboli i elementów dziedzictwa materialnego oraz niematerialnego jest reakcją na wymagania popytowe. Szczególnie traktowane są kryteria estetyczne i artystyczne. Przy zachowaniu tych elementów kryteria ekonomiczne odgrywają istotną rolę, jednak działania pozwalające na zachowanie dziedzictwa mogą zwiększyć zyski.

Konkretne inwestycje są prowadzone przez prywatne podmioty gospodarcze, które mimo teoretycznej opłacalności finansowej danego przedsięwzięcia mogą zrezygnować z danej inwestycji ze względu na wiążące się z nią utrudnienia. W szczególności niemożliwe do spełnienia mogą okazać się wymogi pozaekonomiczne przedsięwzięcia.

Koszty modernizacji kamienicy są zależne od stanu budynku oraz planowanego efektu końcowego. Koszty odnowy, w stosunku do kosztów remontu budynku mogą dawać różnicę ponad 10-krotną. Ze względu na bardzo duże różnice możliwych kosztów każdy obiekt wymaga osobnego oszacowania. Wskazać należy przy tym, że zsumowanie wartości poniesionych na odnowę kosztów i wartości budynku przed odnową nie pozwoli na określenie

⁵⁷⁸ E. Ryńska, *Zintegrowany...*, s. 19.

⁵⁷⁹ v. K. Heffner, T. Marszał, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Warszawa: Biuletyn KPZK PAN 2006, s. 189.

jego wartości po odnowie. Da natomiast jedynie mylną informację o wartości nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości zabytkowej⁵⁸⁰.

W przeprowadzonym badaniu, ze względu na potrzebę otrzymania wyników o charakterze ogólnym niezbędne było założenie istnienia hipotetycznego budynku. Przyjęto, że budynek hipotetyczny posiada cechy najbardziej typowe dla warszawskich kamienic oraz że może być położony w różnych lokalizacjach na terenie dzielnicy Śródmieście.

W ekspertyzie przeprowadzono szacunek, którego celem było określenie prawdopodobieństwa na uzyskanie zysku o danej wysokości procentowej w stosunku do poniesionych kosztów. W tym celu oszacowano wartość praw do lokali znajdujących się w kamienicy po dokonaniu odnowy i odjęto od niej prognozowaną wartość kamienicy przed odnową oraz koszty przeprowadzenia prac i koszty dodatkowe (np. wyeksponowania projektu na rynku). Obliczenia były przeprowadzone dla kamienic o skromnym detalu architektonicznym. Przeprowadzona analiza wrażliwości wykazała, że brak silnej korelacji (opisanej jako r) pomiędzy wartością końcową inwestycji (sumą wartości praw do lokali) a poniesionymi kosztami znacząco zwiększa ryzyko inwestycyjne. Na rysunku 138. obserwujemy to jako wypłaszczenie krzywej przy zmniejszaniu współczynnika r .

Przeprowadzone przeze mnie kalkulacje finansowe jasno wykazały, że przyjęte w ustawie założenie o tym, że gmina ma być jedynym podmiotem odpowiedzialnym w Polsce za rewitalizację jest słuszne. Przy tak znacznym wzroście wartości nieruchomości mogłoby dojść do nieposzanowania równości interesów wszystkich osób będących uczestnikami procesu rewitalizacji. Dodatkowo doświadczenia Szczecina wykazały, że prowadzenie rewitalizacji przez podmioty komercyjne łączy się z wydłużeniem czasu inwestycji wskutek braku rygoru. Oczywisty jest również konflikt interesów pomiędzy chęcią maksymalizacji zysków przez inwestora prywatnego, a interesami miasta, dla którego istotnym elementem są zyski nieekonomiczne⁵⁸¹.

⁵⁸⁰ S. Albu, I. Albu, *Depreciation of the economic value of historic properties*. "Open Journal of Applied Sciences" 2021, nr 11, s. 1256-1267.

v. S. Latour, *Metodyka...*, s. 77.

v. M. Trepper, *Analyzing the tenement apartment house*, "The Appraisal Journal" 1981, nr 3, s. 373-374.

⁵⁸¹ I. Kozłowska, A. Rek-Lipczyńska, *Modele...*, s. 119-121.

Wnioski oraz reasumpcja założeń badawczych

Ośrodki miejskie są punktami kumulacji usług oraz miejsc pracy co sprawia, że dla wielu osób są preferowaną lokalizacją do zamieszkania. Śródmieścia miast posiadają ograniczony potencjał rozwojowy ze względu na brak przestrzeni pod nową zabudowę. Są one obszarami, gdzie następuje koncentracja problemów społecznych i technicznych. Zachowanie historycznej autentyczności, a przez to również genius loci śródmieść ma kluczowe znaczenie dla kreowania wizerunku danego ośrodka. Dzięki temu promowanie dziedzictwa kulturowego oraz walka o jego zachowanie zyskały na znaczeniu w ostatnich dziesięcioleciach. W Polsce, jednym z najważniejszych przejawów zmiany podejścia do zabudowy zabytkowej, było uchwalenie ustawy o rewitalizacji. Było to wyrazem zaangażowania władz oraz spowodowało, że problematyka ta została dostrzeżona przez społeczeństwo, wychodząc poza środowisko specjalistów i naukowców. Wcześniej potrzeba prowadzenia działań rewitalizacyjnych była wskazywana w państwowych dokumentach normatywnych oraz pośrednio w innych ustawach.

Postrzeganie dziedzictwa oraz sposób jego ochrony, w przeważającej mierze, kształtują międzynarodowe idee programowe. Ich ogólny charakter pozwala na szeroką interpretację i powszechne wykorzystanie. Są one również świadectwem następujących w świecie przemian. Jako najważniejsze dokumenty należy wymienić: Kartę Ateńską Ochrony Zabytków Sztuki i Historii z 1931 r., Konwencję Haską, Kartę Wenecką, dokumenty Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS. Równie ważne dla kształtowania przestrzeni miejskiej, ale ukazujące jej inne aspekty, są dokumenty wskazujące pożądane kierunki rozwoju miast oraz podkreślające rolę rewitalizacji. Do najważniejszych należy zaliczyć Kartę Ateńską urbanistyki CIAM z 1933 r., Kartę Lipską z 2007 r., Deklarację z Toledo, Strategię Europa 2020, Agendę na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030, Nową Agendę Miejską, Kartę Lipską z 2020 r., Agendę Terytorialną UE 2030.

Zmianę postrzegania zabudowy zabytkowej można zaobserwować na podstawie ewolucji procesów rewitalizacyjnych. Wypracowanie dobrych praktyk rewitalizacji następowało w każdym kraju osobno ze względu na inną specyfikę zabudowy, odmienną historię państw oraz uwarunkowania kulturowe. Możliwe jest jednak wskazanie głównych nurtów wspólnych dla krajów Europy Zachodniej. Okres po II wojnie światowej można podzielić na trzy fazy: wyburzanie zabudowy historycznej z XIX i XX wieku, rewitalizację opartą o partycypację społeczną i rewitalizację opartą o działalność prywatnych inwestorów. Obecnie, dzięki polityce Unii Europejskiej, został wykształcony wspólny paradygmat

rewitalizacji w krajach Europy Zachodniej. Jednym z najistotniejszych założeń jest próba przywrócenia centrom miast funkcji mieszkaniowej. Budynki mieszkalne są wypierane z obszarów centralnych przez obiekty biurowe i hotelowe, co przekłada się na powstawanie elitarnych enklaw zabudowy mieszkalnej w śródmieściach oraz migrację ludności zamożnej na przedmieścia. W krajach Europy Zachodniej, ze względu na znaczne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, nacisk jest kładziony na poprawę warunków mieszkaniowych.

W Polsce, ze względu na panujący do 1989 r. socjalistyczny system gospodarczy, rewitalizacja rozwijała się odmiennie. Nasilenie procesów rewitalizacyjnych, które nastąpiło w Polsce po 2004 r., było następstwem możliwości wykorzystania środków unijnych. Natomiast zmiana założeń, co do planowanych efektów procesów rewitalizacji, była wynikiem przeprowadzonych pionierskich odnów. W dużej ogólności, zmianę postrzegania rewitalizacji można opisać jako drogę – od rewitalizacji implementacyjnej, polegającej na podejmowaniu ogólnych decyzji przez instytucje, do rewitalizacji integracyjnej, która oparta jest na lokalnej społeczności. Integracja w procesie rewitalizacji może się przejawiać dwojako, poprzez partycypację podmiotów prywatnych lub jako zaangażowanie mieszkańców danego obszaru np. w drodze konsultacji społecznych. Zaangażowanie profesjonalnych podmiotów prywatnych umożliwia korzystanie z ich wiedzy i doświadczenia. Natomiast aktywizacja społeczna zapobiega negatywnym zjawiskom, które mogą towarzyszyć rewitalizacji, oraz wpływa na kształtowanie pozytywnego wizerunku miasta.

Pobudzanie aktywności rynkowej inwestorów jest jednym z kluczowych aspektów rewitalizacji. Przykładem tych mechanizmów może być wykorzystanie dźwigni finansowej – gdzie wydatki czynione przez gminę inicjują nakłady finansowe podmiotów prywatnych. Do działań tych należy również zaliczyć m. in. zainspirowanie procesów, które będą na późniejszym etapie prowadzone przez osoby fizyczne i prawne. Wniesienie środków finansowych innych podmiotów pomaga w odciążeniu miejskiego budżetu. Rola inwestorów prywatnych w rewitalizacji miast jest istotna nie tylko ze względu na ponoszone nakłady, ale również przez dokonywany wysiłek związany z organizacją procesu inwestycyjnego.

Osiągany wzrost wartości nieruchomości jest wynikiem przekształceń prowadzonych w procesie rewitalizacji, obejmujących przemiany techniczne, społeczne, ekonomiczne i organizacyjne. Zmienia się wartość użytkowa nieruchomości lokalowych i ich otoczenia. Przywracanie funkcji tradycyjnych dla danej przestrzeni i kreowanie nowych, są elementami, które dodatkowo zwiększają atrakcyjność nieruchomości położonych w przekształcanym obszarze. Zakłócenie równowagi pomiędzy interesami podmiotów o mniejszych i większych możliwościach finansowych powoduje przemiany wcześniej istniejących struktur społecznych.

Może to powodować wypieranie osób o mniejszych możliwościach finansowych. Rynek nieruchomości jest źródłem konfliktów, ponieważ nieruchomości są dobrem o wysokiej kapitałochłonności.

Zapobieganie gentryfikacji społecznej wymaga podjęcia działań przez samorząd. Jako przykłady stosowanych rozwiązań można podać zwiększenie liczby mieszkań komunalnych w starych zasobach mieszkaniowych oraz prowadzenie zrównoważonej polityki własnościowej. Inną możliwością, często ograniczoną co do wykorzystania przez wysokość budżetów gmin, jest dotowanie czynszów. Gentryfikacja dotyczy nie tylko struktur społecznych, ale również struktury podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na danym obszarze. Wzrost czynszów w lokalach usługowych powoduje wypieranie mniejszych przedsiębiorstw na rzecz firm sieciowych. Likwidacja wcześniej istniejących usług wskazuje na prymat możliwości gospodarczych nad preferencjami mieszkańców. Zwiększenie wartości lokali może być jednak równocześnie jednym z elementów strategii rewitalizacji, zakładającej, że obszar powinien stać się atrakcyjny dla nowych podmiotów gospodarczych. Odpowiedzią na problem wypierania wcześniej działających na danym obszarze firm, poza wykorzystaniem przez samorząd narzędzi polityki czynszowej, jest zwiększenie liczby lokali usługowych np. poprzez zmianę funkcji lokali mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków.

Przekształcenia zabudowy realizowane zarówno w procesach rewitalizacyjnych prowadzonych przez gminy, jak i w inwestycjach podmiotów prywatnych, mogą prowadzić do rozwoju usług oraz handlu, dzięki umiejscowieniu w zabudowie nowych lokali usługowych oraz biurowych. W dalszym okresie przekształcenia licznych budynków przyczyniają się do wzrostu atrakcyjności i pobudzenia lokalnego rynku nieruchomości komercyjnych, co przekłada się na generowanie nowych miejsc pracy na danym obszarze. Rewitalizacja oraz modernizacja zabudowy wpływają pozytywnie nie tylko na kondycję danego obszaru, ale również mogą stymulować rozwój terenów go otaczających. Jak pisze Zbigniew Zuziak: *„Odnowa, wzmocnienie i eksponowanie wartości kulturowych przestrzeni śródmieścia może pobudzić jego gospodarkę, [...]”*⁵⁸²

W przeciwieństwie do działań deweloperskich, w procesie rewitalizacji wzrost wartości nieruchomości nie jest celem. Odnowa prowadzona przez firmy deweloperskie, nastawiona na zyski finansowe, wpływa na pojawienie się nasilonych procesów gentryfikacyjnych. Planowane procesy rewitalizacyjne realizowane przez gminy uwzględniają efekty zewnętrzne zachodzące na rynku nieruchomości. Odróżnia je to od przekształceń prowadzonych przez

⁵⁸² Z. Zuziak, *Rewitalizacja...*, s. 61.

podmioty prywatne, gdzie wpływ wywierany na otoczenie jest pomijany. Przekształcenia pojedynczych budynków prowadzone przez podmioty prywatne skoncentrowane są na osiągnięciu partykularnych celów. Działań prowadzonych przez inwestorów prywatnych, mimo podobnych efektów wizualnych, nie można porównywać z procesami rewitalizacyjnymi. Skoordynowane działania rewitalizacyjne pozwalają na uzyskanie pełniejszych efektów niż jednostkowe modernizacje i remonty, ponieważ aby zmiany wykroczyły poza odnawiany budynek, niezbędne jest znaczne nasycenie inwestycjami na danym terenie. Rewitalizacja obejmująca większy obszar umożliwia wprowadzenie kompleksowych rozwiązań zaspokajających nie tylko obecne zapotrzebowanie, ale również przewidujących rezerwy związane z planowanym rozwojem miasta.

Niemniej, podmioty prywatne odnawiające zabytkowe budynki przyczyniają się w istotny sposób do zachowania dziedzictwa historycznego miast. Modernizacjom poddawane są często budynki wyłączone z użytkowania, dzięki czemu miasto jest wzbogacane o nowe lokale mieszkalne na obszarach, gdzie brak jest wolnych działek budowlanych. Tym samym modernizacja śródmiejskiej zabudowy wpływa na przywrócenie obszarom centralnym funkcji mieszkaniowej wpisując się w „ruch powrotu do śródmieścia”. Należy również wskazać, że zmiana wyglądu kilku budynków może spowodować zmianę postrzegania zasadności prowadzenia odnow przez sąsiadujące z nimi wspólnoty mieszkaniowe. Postrzeganie właścicieli starych zasobów ich własnych budynków, jako nieatrakcyjnych, powoduje spadek motywacji do modernizacji tych zasobów. Natomiast brak prowadzenia gospodarki remontowej przyczynia się do ograniczenia inwestycji przez sektor publiczny na danym obszarze, co wpływa na spadek wartości nieruchomości w nim położonych. Działania wspólnot mieszkaniowych są uzależnione od wysokości zgromadzonych funduszy oraz możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego. Kluczowa jest rola zarządcy, który wpływa bezpośrednio na zarządzanie wartością nieruchomości. Dla pogodzenia odmiennych możliwości finansowych i potrzeb społecznych mieszkańców oraz wypracowania wspólnych celów pomocne są działania lokalnych stowarzyszeń.

Do podjęcia działań rewitalizacyjnych predysponowane są obszary centralne, gdzie przeważnie znajduje się najwięcej budynków zabytkowych. Przemiany społeczne i gospodarcze z XIX wieku doprowadziły do wykształcenia charakterystycznego dla miast typu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – kamienicy. Od II połowy XIX wieku do początku I wojny światowej wznoszone przez prywatnych przedsiębiorców kamienice czynszowe były dominującą formą zamieszkiwania. Ta podstawowa jednostka tworząca kwartały miejskie zachowała się w Warszawie w niewielkim stopniu. W wyniku II wojny światowej zniszczono

ponad 70% przedwojennej zabudowy. Kamienice, które przetrwały wojnę oraz powojenne rozbiórki często nie były remontowane ani modernizowane, co spowodowało ich obecny zły stan techniczny. Problemy własnościowe oraz nieustalony stan prawny niejednokrotnie powodują, że niemożliwe jest nawet wskazanie podmiotu, który te nakłady powinien ponosić.

Projekty polegające na modernizacji kamienic są szczególnie skomplikowane, a wymiana doświadczeń pomiędzy podmiotami jest utrudniona ze względu na małą liczę realizacji. Zgodnie z literaturą przedmiotu wiedzę można podzielić na jawną (może być przedstawiona do wiadomości ogółu) i ukrytą (korzystają z niej specjaliści, gromadzona jest wraz z nabywanym doświadczeniem).⁵⁸³ Ze względu na złożoność procesu odnowy budynków bardzo duże znaczenie ma wiedza ukryta. Udostępnienie wiedzy ukrytej musiałoby przebiegać na wielu płaszczyznach. Deweloperzy nie dążą do udostępnienia zdobytych doświadczeń, ponieważ mogłoby to spowodować wzrost konkurencji na rynku.

Ze względu na liczne utrudnienia oraz niemożliwość spełnienia pozaekonomicznych wymogów przedsięwzięcia inwestorzy prywatni mogą zaniechać modernizacji nawet mimo jej teoretycznej opłacalności. Zidentyfikowane w czasie pracy badawczej utrudnienia sklasyfikowano jako bariery związane ze stanem prawnym nieruchomości, z ochroną wartości zabytkowych oraz ze złym stanem technicznym zabudowy. Jako najistotniejsze należy wskazać bariery związane ze stanem prawnym. Wpływają one bezpośrednio na bardzo małą liczbę inwestycji tego typu ograniczając aktywność rynku transakcyjnego kamienic. Zabytkowe kamienice trafiają do obrotu rynkowego głównie w wyniku procesów reprivatyzacyjnych, powolnego skupowania udziałów lub w wyniku przetargów. Bariery związane z ochroną wartości zabytkowych mogą opóźnić rozpoczęcie prac budowlanych, a w szczególnych przypadkach doprowadzić do wycofania się inwestora i zbycia inwestycji. Zbyt restrykcyjne podejście konserwatorów zabytków oraz braki w dokumentacji obiektów zabytkowych powodują wydłużenie czasu inwestycji, co stoi w sprzeczności z uzyskaniem efektów ekonomicznych w krótkim okresie, oraz niewłaściwe rozpoznanie wartości zabytkowych obiektów, które przekłada się na nieprawidłowe określenie zakresu prac. Najprostszym do skorygowania uwarunkowaniem jest zły stan techniczny obiektu, który niestety prowadzi do utraty wartości zabytkowych.

Lokale ze zmodernizowanych zabytkowych kamienic stanowią bardzo niski udział w stosunku do wszystkich lokali z rynku pierwotnego. Pomimo niewielkiej aktywności tego sektora rynku zauważalny jest jego rozwój. Przeprowadzone przez autorkę dysertacji badania

⁵⁸³ J. Trippner-Hrabi, A. Podgórnjak-Krzykacz, *Zarządzanie wiedzą w projektach rewitalizacji – przykład Łodzi*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie” 2018, nr 3, s. 182.

rynku z lat 2017 i 2019 wykazały, że tego typu inwestycje zaczęły być częściej realizowane przez podmioty gospodarcze nie prowadzące sprzedaży poprzez strony internetowe. Zmniejszenie przejrzystości rynku świadczy m. in. o dużym zainteresowaniu potencjalnej grupy docelowej. Inwestorzy mogą prowadzić sprzedaż jedynie wyselekcjonowanej przez nich grupy klientów, a potencjalni kupujący, nie należący do tej grupy, współpracują z profesjonalistami, którzy aktywnie poszukują dóbr inwestycyjnych. Zauważona została również zmiana lokalizacji i standardu prowadzonych inwestycji. Projekty, z których lokale były sprzedawane w 2019 r. odznaczały się odleglejszym dostępem do centrum miasta, co korelowało ze skromniejszym detalem architektonicznym, niż projekty z 2017 r. Wyniki przeprowadzonych badań pozwalają na stwierdzenie, że wraz z upływem czasu inwestorzy śmieiej inwestują w badanym sektorze rynku.

Ze względu na bardzo małą przejrzystość rynku transakcyjnego kamienic, szacunki co do ich wartości w stanie przed modernizacją przeważnie powinny być oparte o wartość kamienicy po modernizacji, wysokość kosztów inwestycji i zakładany zysk. Takie oszacowanie jest możliwe dzięki dużej przejrzystości rynku transakcyjnego lokali umiejscowionych w odnowionych kamienicach. Wielość dostępnych materiałów umożliwia analizę porównawczą. Najważniejszym czynnikiem warunkującym wysokość sumy wpływów ze sprzedaży lokali jest pozytywna ocena nieruchomości przez potencjalnych kupujących. Kupujący często są świadomi niepowtarzalnego charakteru kolejnych inwestycji. W ich uznaniu elementem, który wyróżnia budynek, oprócz jego lokalizacji, jest wystrój architektoniczny elewacji oraz wygląd przestrzeni wspólnych. Kolejnym elementem są czynniki pozamaterialne związane z budynkiem takie jak np. wybitni ludzie zamieszkujący go w przeszłości. Zamieszkiwanie w prestiżowym budynku jest elementem marki osobistej. Lokale z odnowionych kamienic są nabywane również w celu uzyskiwania bezpośrednich dochodów z wynajmu oraz dla samego wzrostu wartości nieruchomości.

Wyniki ekspertyzy sporządzonej na potrzebę pracy wykazały, że uzyskanie zysków z inwestycji polegającej na odnowie historycznej kamienicy wymaga znalezienia równowagi pomiędzy próbą najwierniejszego i najpełniejszego przedstawienia wartości historycznej budynku, a optymalizacją ekonomiczną procesu. Dostosowanie budynku do standardu wymaganego przez potencjalnych nabywców nie może prowadzić do utraty wartości historycznych, ponieważ stanowią one dobro publiczne, a nie element nabywany wyłącznie z prawem własności do nieruchomości. Wyeksponowanie wartości historycznych jest racjonalną odpowiedzią na wymagania popytowe i preferencje kupujących.

Ze względu na zły stan techniczny oraz niedostosowanie do obecnych standardów (np. nieatrakcyjne zagospodarowanie podwórza, brak wind) zabudowa historyczna ustępuje konkurencyjnością osiedlom nowo budowanym, nawet jeżeli ich lokalizacja jest mniej atrakcyjna (o gorszej dostępności komunikacyjnej, mniejszej liczbie usług i terenów zielonych w sąsiedztwie). Modernizacja kamienicy zwykle wymaga przeprowadzenia zmian w jej strukturze przestrzennej. Wiodącymi przekształceniami są: zmiana funkcji parterów budynków z mieszkaniowej na usługową, zmiana układu oraz unowocześnienie lokali mieszkalnych, nadbudowy oraz adaptacje poddaszy i uatrakcyjnienie przestrzeni podwórza. Dąży się również do zapewnienia miejsc postojowych dla mieszkańców. Wskazane przekształcenia struktury wewnętrznej powinny pozwolić na poprawę warunków w nowoprojektowanych mieszkaniach zarówno o prawidłowe wyposażenie ich w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienie we wszystkich mieszkaniach pełnego programu funkcjonalnego. Na polepszenie warunków mieszkalnych wpływa również zapewnienie prawidłowego nasłonecznienia i przewietrzania. Działania te mogą być osiągnięte poprzez wyburzenia poszczególnych fragmentów kamienicy.

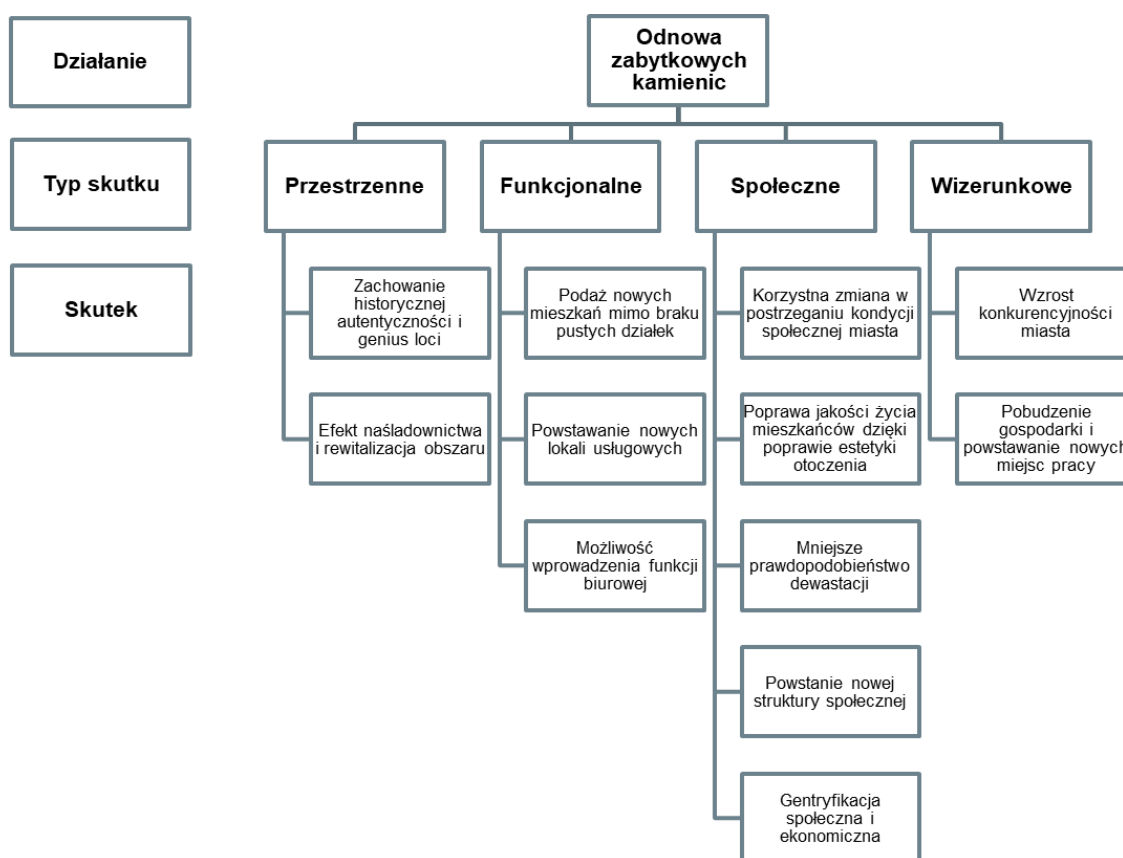
Ze względu na prestiż związany z wartością historyczną kamienic są one coraz częściej adaptowane do nowych funkcji, najczęściej do funkcji hotelowej i biurowej, które dobrze wpisują się w strukturę zabudowy mieszkaniowej. Dostosowanie kamienic do funkcji wymagających pomieszczeń o dużych kubaturach zazwyczaj wiąże się z dużą ingerencją w oryginalny układ przestrzenny, a w skrajnych przypadkach do modernizacji parawanowej, gdzie wymianie podlega cała struktura wewnętrzna.

Zmiany układu przestrzennego wiążą się z potrzebą przekształceń substancji budowlanej. Obecnie istniejące przepisy prawa budowlanego nie są dostosowane do prowadzenia modernizacji kamienic, w których występują archaiczne rozwiązania przestrzenne i materiałowe, takie jak problemy z doświetlaniem oraz przewietrzaniem, brak dostosowania obiektów zabytkowych do potrzeb osób niepełnosprawnych czy drewniane okna nie zapewniające wymaganej izolacyjności cieplnej. Najczęściej niezbędne jest wzmocnienie elementów konstrukcyjnych lub ich całkowita wymiana oraz przeprowadzenie prac instalacyjnych. Niezbędne są również prace poprawiające efektywność energetyczną budynków. Zależnie od układu klatek schodowych niezbędne może się okazać wprowadzenie nowych dróg komunikacji pionowej spełniających obecnie obowiązujące normy. Ze względu na prestiż mieszkań zlokalizowanych w kamienicach wznosi się nowoczesne dźwigi osobowe. Pracami, które wpływają na pozytywny odbiór inwestycji przez klientów, są odnowy wartościowego plastycznie detalu architektonicznego.

Koszty prowadzonych prac są uzależnione od pierwotnego stanu budynku, współczesnego stanu zachowania substancji budowlanej oraz planowanego efektu końcowego. Ich duże zróżnicowanie powoduje, że prawidłowe sformułowanie umów z wykonawcą oraz poprawne określenie zakresu prac są jednymi z najistotniejszych elementów projektu. Nawet nieznaczny spadek korelacji pomiędzy wartością końcową inwestycji a wysokością poniesionych nakładów (przeważnie ich wzrost) powoduje bardzo duży wzrost ryzyka inwestycyjnego.

Rewitalizacja jest źródłem korzyści dla mieszkańców obszaru rewitalizowanego oraz jego interesariuszy i organizacji działających na jego terenie takich jak: wspólnoty mieszkaniowe i stowarzyszenia. Jako korzyści tego procesu można wymienić: utrwalenie wartości historycznych, uwypuklenie unikalności i istniejących tradycji, działanie zgodne z potrzebami danej społeczności. Przestrzennymi efektami rewitalizacji są poprawa ładu przestrzennego, funkcji komunikacyjnych, rekreacyjnych, usługowych oraz warunków lokalowych i infrastrukturalnych.

Opisane wcześniej skutki odnowy zabytkowej zabudowy mieszkaniowej śródmieść przedstawiono syntetycznie na schemacie (rys. 139).



Rysunek 139. Skutki odnowy kamienic.

Źródło: opracowanie własne.

Przeprowadzone w trakcie badań dociekania skupiały się na problematyce odnowy śródmiejskiej, warszawskiej zabudowy mieszkaniowej. Delimitacja była największym ograniczeniem prowadzonych analiz. Spowodowała, że badanie ma charakter lokalny. Nie ustalono, czy przedstawione w tekście zasadniczym pracy przekształcenia zabudowy będą prowadziły do zysków finansowych (analogicznie do obliczeń z autorskiej ekspertyzy finansowej) na rynkach nieruchomości o odmiennych uwarunkowaniach. Objęcie obszarem badań śródmieść innych miast mogłoby pozwolić na sformułowanie bardziej uniwersalnych wniosków oraz być pomocne przy tworzeniu nowych instrumentów zarządzania rozwojem miejskim, np. monitorujących następstwa działań rewitalizacyjnych.

Literatura

1. Albu S., Albu I., *Depreciation of the economic value of historic properties*. "Open Journal of Applied Sciences" 2021, nr 11, s. 1256-1267.
2. Ałykow K., Napiórkowska-Ałykow M., *Proces inwestycyjny przy realizacji remontów obiektów zabytkowych – problemy i zagrożenia oraz propozycja dodatkowych wymogów w świetle obecnych przepisów prawnych*, „Wiadomości Konserwatorskie: pismo Stowarzyszenia Konserwatorów Zabytków” 2009, nr 26, s. 646-658.
3. Antczak-Stępnia A., *Czynniki determinujące działalność deweloperską na polskim rynku mieszkaniowym*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2019.
4. Apollo M., Brzezicka J., *Sources of investment risk in urban regeneration projects*, „Czasopismo Techniczne. Budownictwo” 2014, nr 5, s. 167-174.
5. Baranowicz Z., Gieysztor A., Durko J., *Warszawa: jej dzieje i kultura*, Warszawa: Wydawnictwo Arkady 1980.
6. Bartoszewicz D., *Europa zjeżdża na Smolną*, „Wyborcza Warszawa”, 20.01 2009.
7. Bartoszewicz D., *Pierwsza ulica w Warszawie ma swoją radę*, „Wyborcza Warszawa”, 26.02.2009.
8. Bartoszewicz H., *Rozwój przestrzenny Warszawy w latach 1800-1914 w świetle źródeł kartograficznych*, „Mazowieckie Studia Humanistyczne” 2003, nr 1-2, s. 165-189.
9. Bąkowski T., *Techniczno-użytkowe aspekty twórczych postaw architektów polskich na przełomie XIX/XX w. Wpływ na późniejsze dzieje architektury*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Politechnika Krakowska Wydział Architektury 2017.
10. Belniak S., *A partnership of public and private sectors as a model for the implementation of urban revitalization projects*, "Journal of European Real Estate Research" 2008, nr 1, cz. 2, s. 139-50.
11. Belniak S., Maciejowski S., *Rynek zabytkowych nieruchomości miejskich – przykład Krakowa*, w: *Miasto historyczne. Potencjał dziedzictwa*, K. Broński, J. Purchla, Z. Zuziak (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury 1997.
12. Belniak S., *Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast*, Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego 2009.
13. Białkiewicz Z., *Przemiany architektury krakowskiej w połowie XIX wieku*, Kraków: Politechnika Krakowska 1994.

14. Bielawska-Roepke P., *Podejście zintegrowane i partycypacja w rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich*, w: *Zmieniając miasto. Wokół teorii i praktyki rewitalizacji*, M. Kowalewski (red.), Poznań: ECONOMICUS 2008.
15. Biliński T., *Studia programowe i metody realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych*, „Sprawy Mieszkaniowe” 2001, nr 1-2, s. 33-41.
16. Billert A., *Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich problemy finansowania i realizacji*, referat wygłoszony na Konferencji w Lublinie w roku 2004.
17. Billert A., *Polityka rozwoju i rewitalizacja miast w Polsce na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, „Urbanistyka.info.”, <https://urbanistyka.info/2017/09/15/polityka-rozwoju-i-rewitalizacja-miast-w-polsce-na-tle-standardow-unijnych-w-zakresie-planowania>.
18. Billert A., *Rewitalizacja miast jako program publiczny na przykładzie Niemiec w latach 1971-2000*, „Rocznik Lubuski” 2019, tom 45, nr 2, s. 37-50
19. Billert A., *Rewitalizacja miast jako program publiczny na przykładzie Niemiec w latach 1971-2000*, „Rocznik Lebuski” 2019, t. 45, cz. 2, s. 37-50.
20. Bizio K., *Rewaloryzacja wielorodzinnej czynszowej zabudowy mieszkaniowej z drugiej połowy XIX wieku (w oparciu o wybrane przykłady)*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej 2002.
21. Bogdanowski J., *Mieszkaniowa zabudowa z przełomu stuleci XIX i XX w Krakowie i problemy jej rewaloryzacji*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982.
22. Bojarowicz A., Żaboklicki A., *Możliwości adaptacji poddaszy na cele użytkowe w zabudowie miejskiej z końca XIX i początku XX wieku*, „Przegląd Budowlany” 2016, nr 2, s. 38-45.
23. Borówek I., *Program Rewitalizacji miasta stołecznego Warszawy*, w: *Przykłady rewitalizacji miast*, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010.
24. Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Warszawa: Poltext 2001.
25. Bryx M., *Infrastruktura rynku nieruchomości jako wsparcie procesów rewitalizacji – luka instytucjonalna i regulacyjna*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
26. Bryx M., Matkowski R., *Inwestycje w nieruchomości*, Warszawa: Poltext 2001.

27. Bryx M., *Przydatność doświadczeń niemieckich*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
28. Bryx M., *Wprowadzenie*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
29. Budner W., Pawlicka K., *Znaczenie procesów przekształceń i rewitalizacji miasta dla wzrostu atrakcyjności rynku nieruchomości. Studium przypadku HafenCity*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio B. Geographia, Geologia, Mineralogia Et Petrographia” 2020, nr 1, s. 1-17.
30. Carmon N., *Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications*, „Geoforum” 1999, nr 2, s. 145-158.
31. CBOS, *Jak Polacy mieszkają, a jak chcieliby mieszkać*, Warszawa 2010, https://www.cbos.pl/PL/szukaj/okienko.php?pub_id=4233.
32. CBOS, *Stara czy nowa zabudowa - upodobania i opinie Polaków*, Warszawa 2003, https://www.cbos.pl/PL/szukaj/okienko.php?pub_id=4233.
33. Cegielski J., *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864-1964*, Warszawa: Arkady 1968.
34. Cesarski M., *The mechanism of revitalization of urban housing and settlement development: insights*, „Studia z Polityki Publicznej” 2019, nr 3, s. 61-77.
35. Chmielewski J., „Dom” 1984, nr 5.
36. Chmielewski J., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2010.
37. Chojecki S., *Wartość, zużycie i wymiana zasobów mieszkaniowych w świetle materiałów inwentaryzacji powszechnej budynków*. Warszawa: Arkady 1962.
38. Cibis J., Olejko W., *Preferencje standardu i form przyszłej zabudowy mieszkaniowej*, w: *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), Białystok: Politechnika Białostocka Wydział Architektury 2006.
39. Cyran R., *Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2017, nr 316, s. 29-44.
40. Cysek-Pawlak M., *Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi. Konstrukcja programu a uwarunkowania procesu*, „Gospodarka w Praktyce i Teorii” 2017, nr 4, s. 7-22.
41. Czepkiewicz M., Jankowski P., *Analizy przestrzenne w badaniach nad jakością życia w miastach*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2015, nr 1, s. 101-117.

42. Czyżniewska L., *Uwagi dotyczące problemów adaptacji obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji*, w: *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, B. Szmygin (red.), Warszawa, Lublin: Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009.
43. Domański R., *Cele wielorakie i konflikty w gospodarce przestrzennej*, w: *Zmiany paradygmatu gospodarki przestrzennej*, R. Domański (red.), Warszawa: KPZK PAN 1991.
44. Drela M., *Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim i francuskim*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 1, s. 111-118.
45. Drobnia A., *Ekonomiczne koncepcje rozwoju w kontekście rewitalizacji miast – studia przypadków*, „Prace naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2016, nr 432, str. 27-41.
46. Drozda Ł., *Pułapka gentryfikacji? Związki „uszlachetniania” przestrzeni z programami rewitalizacji polskich miast*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2017, nr 4, s. 5-22.
47. Drozda Ł., *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*, Warszawa: Instytut Wydawniczy Książka i Prasa 2017.
48. Drozdowski M., Zahorski A., *Historia Warszawy*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1981.
49. Dybczyńska-Bułyżko A., *Architektura Warszawy II Rzeczypospolitej: warszawska szkoła architektury na tle przemian kulturowych okresu międzywojennego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2010.
50. Dziworska K., Górczyńska A., *Czy inwestycje rewitalizacyjne kształtują tożsamość miast?*, „Współczesna Gospodarka” 2018, t. 9, nr 2, 89-100.
51. Etienne B., *Dźwięk, który od 200 lat nie cichnie*, „Mieszkańcy Śródmieścia”, 08.2018, nr 7, s. 11.
52. Farelnik E., *Finansowanie Programów Rewitalizacji Obszarów Miejskich – Analiza Dotychczasowych Doświadczeń*, „Ekonomia” 2012, nr 21, 290-307.
53. *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
54. Fiuk P., *Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX wieku i przełomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacyjnych*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej 2000.

55. Forlicz S., *Mikroekonomiczne aspekty przepływu informacji między podmiotami rynkowymi*, Poznań: Wyższa Szkoła Bankowa 1996.
56. Fox-Przeworski J., *New roles for local governments. Mobilization for action*, w: *Urban regeneration in a changing economy: an international perspective*, J. Fox-Przeworski, J. Goddard, M. Jong (red.), Oxford: Clarendon Press 1991.
57. Gajewski M., *Zabudowa miasta i urządzenia komunalne*, w: *Wielkomiejski rozwój Warszawy do 1918 roku*, I. Pietrzak-Pawłowska (red.), Warszawa: Książka i Wiedza 1973.
58. Gałązka A., *Infrastruktura komunalna na wsi. Początki, współczesność, perspektywy rozwoju*, w: *Problemy zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce*, Warszawa: PAN Biuletyn KPZK 2003, s. 13-47.
59. Gawron H., *Cele i opłacalność renowacji kamienic z zasobów komunalnych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, nr 3, s. 59-67.
60. Gibson J., *The ecological approach to visual perception*, Boston: Houghton Mifflin Publishers 1979.
61. Ginwiłł-Piotrowski S., *O architekturze sklepowej*, „Architektura i Budownictwo” 1931, nr 10, s. 372-375.
62. Glass R., *Introduction to London: aspects of change*, London: Centre for Urban Studies 1964.
63. Gorczyca M., *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce w latach 1950-1988*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Zakład Badań Statystyczno-ekonomicznych 1992.
64. Goryński J., *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne 1981.
65. Goryński J., *Studia z zakresu ekonomiki budownictwa*, Warszawa: Arkady 1965.
66. Górczyńska M., Śleszyński P., Niedzielski M., *Impact of property rights and ownership on the development of Warsaw's contemporary city centre*, “European Planning Studies” 2019, nr 1, s. 160-180.
67. Górczyńska M., *The property restitution in Warsaw: renaissance or decline of pre-war buildings?*, “Journal of Housing and the Built Environment” 2016, nr 2, s. 367-386.
68. Groeger L., *Podstawy wyceny nieruchomości miejskich*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012.
69. Gruszecka K., *Rewitalizacja starych miast województwa zielonogórskiego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 1998.

70. Gruszecka K., Wiślińska-Jasik M., *Obszary śródmiejskie na tle aglomeracji: przykłady wybranych stolic europejskich*, Warszawa-Łódź: Państwowe Wydawnictwo Naukowe 1988.
71. Gruszecki A., Chylak A., Guranowska-Gruszecka K., *Koncepcja metodyczna opracowania studialno-projektowego rewaloryzacji zespołu zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Nowogrodzkiej w Warszawie*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich.
72. Guzik R., Micek G., *Zarządzanie i organizacja procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
73. Guzik R., *Wprowadzenie*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
74. Hajdys D., Ślebocka M., *Rewitalizacja miast we współpracy z podmiotem prywatnym w formule partnerstwa publiczno-prywatnego*. Kraków-Legionowo: Edu-Libri 2021.
75. Hasińska I., *Z procesowej problematyki wywłaszczenia na tle dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z dnia 6 września 1944 r.* „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, nr 1, s. 77-91.
76. Heczko-Hyłowa E., *Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE 2004-2006 jako wdrażanie europejskiego podejścia systemowego. Podstawy koncepcyjne i metodologiczne programowania procesu rozwoju i rewitalizacji miast*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
77. Heffner K., Marszał T., *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Warszawa: Biuletyn KPZK PAN 2006.
78. Herbst I., *PPP w praktyce*, w: *Biuletyn Partnerstwa Publiczno-Prywatnego*, M. Wawrzyniak (red.), Warszawa: Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości 2012.
79. Herbst I., *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
80. Herbst I., *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
81. Herbst S., *Architektura warszawska 1840-1910*, Warszawa: Sprawozdania z posiedzeń Wydziału II. Nauk Historycznych, społecznych i filozoficznych TNW 1947.

82. Herbst S., *Ulica Marszałkowska*, Warszawa: Książka i Wiedza 1949.
83. Heyman Ł., *Rewaloryzacja historycznych śródmieść: zagadnienia wybrane*, Warszawa: Instytut Kultury 1985.
84. *Historia Warszawy* (autor nieznany), maszynopis wykładu wygłoszonego w Polskim Towarzystwie Krajoznawczym, 1953.
85. Hummel P., *Warszawska kamienica czynszowa na przełomie XIX i XX wieku w perspektywie socjologii architektury*, „Societas. Communitas” 2018, nr 2, s. 207-28.
86. Iman A., *An introduction to property marketing*, Skudai: Penerbit UTM 2002.
87. Jadach-Sepioło A., *Analiza rynku nieruchomości jako element diagnozy sfery gospodarczej w programach rewitalizacji w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” 2018, nr 3, s. 37-47.
88. Jadach-Sepioło A., *Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji*, w: *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, A. Ziobrowski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
89. Jadach-Sepioło A., *Możliwości zarządzania wartością nieruchomości w rewitalizacji polskich miast*, w: *Rewitalizacja miast polskich*, W. Rydzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
90. Jadach-Sepioło A., *Partnerstwo dla rewitalizacji. Znaczenie PPP w procesie rewitalizacji w Niemczech*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
91. Jajuga K., Jajuga T., *Inwestycje. Instrumenty finansowe. Aktywa niefinansowe. Ryzyko finansowe. Inżynieria finansowa*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2014.
92. Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., *Wybrane zagadnienia z historii budowy miast kręgu kultury europejskiej*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012.
93. Jałowiecki B., *Spółeczne wytwarzanie przestrzeni*, Warszawa: Książka i Wiedza 1988.
94. Jałowiecki B., Szczepański M., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar 2002,
95. Janowski Z., Janowski M., *Problemy projektowe związane z adaptacją budynków zabytkowych na cele użyteczności publicznej*, „Czasopismo Techniczne. Budownictwo” 2009, nr 9, s. 139-150.
96. Jarczewski W., *Skala degradacji miast w Polsce*, w: *Przestrzenne aspekty rewitalizacji - śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.

97. Jarmuż M., *Problemy mieszkaniowe Polaków w latach siedemdziesiątych w świetle dokumentów osobistych*, Warszawa: Instytut Historii PAN 2020.
98. Juchnowicz S., *Śródmieścia miast polskich: studia nad ukształtowaniem i rozwojem centrów*, Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1971.
99. Kaczmarek S., *Proces rewitalizacji terenów przemysłowych a organizacja przestrzeni miejskich Łodzi*, w: *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2010.
100. Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 2001.
101. Kamiński M., *Luka mieszkaniowa – aspekt definicyjny i problem pomiaru na przykładzie Wrocławia*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego We Wrocławiu” 2019, nr 1, s. 54-60.
102. Kasperek B., *Tryb zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Stan prawny obowiązujący w dniu 27.1.2019 r.*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2019.
103. J. Kasprzycki, *Warszawa sprzed lat (1900-1939)*, Warszawa: Wydawnictwo PTTK "Kraj" 1989.
104. Keresztely K., *Zaprzepaszczone pamięć – gentryfikacja a wartości urbanistyczne historycznej dzielnicy żydowskiej Budapesztu*, w: *Przywracanie pamięci: rewitalizacja zabytkowych dzielnic żydowskich w miastach Europy Środkowej*, M. Murzyn-Kupisz, J. Purchla (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury 2008.
105. Kilanowski P., *Kamienica przy ulicy Marszałkowskiej 81 w Warszawie*, „Architektura” 2017, nr 1, s. 49-75.
106. Kilanowski P., *Rozplanowanie kondygnacji mieszkalnych w śródmiejskich kamienicach warszawskich na przełomie XIX i XX wieku*, w: *Architektura w mieście, architektura dla miasta. Społeczne i kulturowe aspekty funkcjonowania architektury na ziemiach polskich*, M. Getka-Kenig, A. Łupienko (red.), Warszawa: Instytut Historii PAN 2017.
107. Kilanowski P., *Utracone kamienice warszawskie doby wczesnego modernizmu*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2021.
108. Kilanowski P., *Warszawa – udane przykłady konserwacji, adaptacji i modernizacji*, „Zawód: Architekt” 2020, nr 5-6, s. 56-63, http://www.zawod-architekt.pl/pokaz/warszawa_%E2%80%93_udane_przyklady_konserwacji-_adaptacji_i_modernizacji,557.
109. Kilanowski P., *Wpływ nowoczesnej infrastruktury technicznej na rozwiązania planu warszawskich domów dochodowych pod koniec XIX wieku oraz po roku 1900*,

- w: *Przyszłość rzeczy minionych. Studia do dziejów architektury i urbanistyki w Polsce*, M. Rozbicka (red.), t. 2, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2019.
110. Kluczewicz A., *Dom dochodowy na rogu ul. Nowogrodzkiej i Wielkiej w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1908, nr 29, s. 366-367.
 111. Kłosek-Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2017.
 112. Knight Frank, *2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne*, 2020, <https://content.knightfrank.com/research/1913/documents/pl/2019-review-2020-outlook-aktywa-komercyjne-i-grunty-inwestycyjne-6943.pdf>.
 113. Kopczyński M., Łupienko A., *Fizjonomia miasta*, w: *Ziemia obiecana. Miasto i nowoczesność: wystawa Muzeum Historii Polski*, E. Lewczuk (red.), Warszawa: Muzeum Historii Polski 2015.
 114. Kopeć M., *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2010.
 115. Kopyra J., Krawiec G., Bacia B., *Prawo nieruchomości*. Warszawa: Poltext 2012.
 116. Kotlewski L., *Eksploracja nieruchomości*, w: *Nieruchomości: wybrane zagadnienia. Stan prawny na dzień 1 stycznia 2015 r.*, J. Cymerman (red.), Koszalin: Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej 2015.
 117. Kowalczyk-Rólczyńska P., *Rynek nieruchomości – wprowadzenie*, w: *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, D. Ostrowska et al. (red.), Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2015.
 118. Kowalski M., Ror-Maziarz P., Bartosiewicz B., *Problemy rewitalizacji śródmieścia w kontekście koncentrycznie ukształtowanego układu komunikacyjnego (przykład Brzezin)*, w: *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, K. Heffner, T. Marszał (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2011.
 119. Kozłowska I., Rek-Lipczyńska A., *Modele rewitalizacji XIX-wiecznych obszarów miejskich na przykładzie Szczecina*, „Przestrzeń Urbanistyka Architektura” 2017, nr 1, s. 115-128.
 120. Krajewska M., *Przydatność wybranych sposobów ustalania stopnia zużycia technicznego budynków w wycenie nieruchomości*, „Świat Nieruchomości” 2016, nr 9, s. 63-68.
 121. Krajowy Rejestr Długów, *Miesięczna pensja nie wystarczy na pokrycie długów*, 23 września 2020 r., <https://krd.pl/Centrum-prasowe/Informacje->

- prasowe/2020/Miesieczna-pensja-nie-wystarczy-na-pokrycie-dlugow, [dostęp dnia: 06.10.2021]
122. Krakowski P., *Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX*, Kraków: Uniwersytet Jagielloński w Krakowie 1979.
123. Krassowski W., *Problemy architektury polskiej: schematy planów budynków mieszkalnych*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2007.
124. Krawczyk N., *Kontekst i geneza procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
125. Kroftova K., *Most frequent problems of building structures of urban apartment buildings from 2nd half of 19th century and the start of 20th century*, "Buildings" 2021, nr 1, s. 1-14.
126. *Kronika bieżąca. Dozwolona wysokość domów w Warszawie*. „Przegląd Techniczny” 1904, nr 27, s. 382.
127. Król M., *Poszukiwanie koncepcji przebudowy starych bloków zabudowy śródmiejskiej*, w: *Modelowe formy zagospodarowania przestrzennego Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego*, A. Niezabitowski (red.), Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1982.
128. Królikowski L., *Twierdza Warszawa*, Warszawa: Dom Wydawniczy Bellona 2002.
129. Królikowski L., *Historia i współczesność planowania rozwoju Warszawy*, „Kwartalnik Historii Nauki i Techniki” 1997, nr 2, s. 127-160.
130. Krzeczowski K., *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Warszawa: Związek Miast Polskich 1939.
131. Kucharska-Stasiak E., *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2016.
132. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2008.
133. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomości a rynek*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1999.
134. Kulpa-Jarocka G., Mliczyńska-Hajda D., *Renowacja i rewitalizacja w Szczecinie. Podsumowanie działań*, w: *Przykłady rewitalizacji miast*, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010.
135. *Kulturalni seniorzy*, „Wspólnicy. Bezpłatny biuletyn Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy”, 12.2016, nr 32, s. 7.

136. Kusiak J., *Rule of law and rules-lawyering: legal corruption and 'reprivatization business' in Warsaw*, "International Journal of Urban and Regional Research" 2019, nr 3, 589-596.
137. Latour S., Glinka-Serafinowicz E., Orlńska H., Nowaczyk S., *Rewaloryzacja zabytkowych zespołów XIX-wiecznej zabudowy mieszkaniowej na pomorzu zachodnim*, Szczecin 1983.
138. Latour S., *Metodyka prac dotyczących rewaloryzacji zabytkowych miast i ich zasobów mieszkaniowych prowadzonych w Zakładzie Architektury i Konserwacji Zabytków na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej*, w: *Metodologia Rewaloryzacji i Modernizacji Zasobów Starej Zabudowy Mieszkaniowej: Materiały z Konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982, s. 95-96.
139. Leszczyński M., Kadłubowski J., *Ustawa o rewitalizacji. Praktyczny komentarz*, Warszawa: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Departament Polityki Przestrzennej 2016.
140. Leśniakowska M., *Architektura w Warszawie*. Warszawa: Arkada. Pracownia Historii Sztuki 2005.
141. Lis A., *Struktura przestrzenna i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70.-80. ubiegłego stulecia*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu 2011.
142. Lisiecki A. et al., *Poradnik dobrych praktyk architektonicznych. Praga-Północ. Praska kamienica*, Warszawa: Stowarzyszenie "Porozumienie dla Pragi" 2019.
143. Lisowski A., *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, w: *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, I. Jażdżewska (red.), Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego 1999.
144. Lorens P., *Współczesne tendencje rozwoju struktur miejskich. Znaczenie procesów przekształceń i rewitalizacji*, w: *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Urbanista 2009.
145. Łupienko A., *"Wyposażenie mieszczańskiego mieszkania w Warszawie (1864-1914), „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej”* 2016, nr 1, s. 85-102.
146. Łupienko A., *Dyspozycja przestrzenna dużych mieszkań warszawskich do 1914 r.*, „Kronika Warszawy” 2013, nr 2, s. 24-39.
147. Łupienko A., *Kamienice czynszowe Warszawy 1864-1914*, Warszawa: Instytut Historii PAN 2015.

148. Łupienko A., *Koszty związane z wynajmem mieszkania w Warszawie w latach 1864-1914*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 2014, nr 1, s. 37-53.
149. Łupienko A., *Mieszkać w środkowoeuropejskiej metropolii. Próba porównania zabudowy i warunków mieszkaniowych Budapesztu i Warszawy w II połowie XIX wieku*, w: *Drogi odrębne, drogi wspólne: problem specyfiki rozwoju historycznego Europy Środkowo-Wschodniej w XIX-XX wieku*, M. Janowski (red.), Warszawa: Instytut Historii PAN 2014.
150. Łupienko A., *Przestrzeń publiczna Warszawy w pierwszej połowie XIX wieku*, Warszawa: Wydawnictwo Neriton 2012.
151. Maliszowa B., *Przebudowa śródmieść miast polskich*, Warszawa: Instytut organizacji i mechanizacji budownictwa. Ośrodek wydawniczy 1963.
152. Maliszowa B., *Śródmieście. Wybrane zagadnienia planowania*, Warszawa: Arkady 1974.
153. Marcinkowska E., Gawron K., Rejment M., *Technical and economic aspects of revitalization of down-town tenement-houses in Wrocław*, “Journal of Civil Engineering and Management” 2015, nr 8, s. 1036-1045.
154. Markowski T., *Ekonomiczny wymiar procesów rewitalizacji*, Konferencja „Dylematy rewitalizacji XIX-wiecznej zabudowy w strefach wielkomiejskich Łodzi i Warszawy”, Łódź-Warszawa 23-25.06 2014,
https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/19717181/prof._t._markowski.pdf/.
155. Mason C., *Industrial decline in Greater Manchester. 1966-1975: a components of change. Approach*, “Urban Studies” 1980, nr 2, s. 173-184.
156. Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa: Poltext 2016.
157. Mączyńska E., *Rewitalizacja a przewagi inwestycyjne*, w: *Rewitalizacja miast w Niemczech*, M. Bryx, A. Jadach-Sepioło (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
158. Mączyńska E., *Rewitalizacja a zasady biznesu*, w: *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, M. Bryx (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
159. Mączyńska E., *Wycena nieruchomości w gospodarce globalnej*, w: *Ile jest warta nieruchomość*, E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Warszawa: Poltext 2016.

160. Mądrach G., *Program prac konserwatorskich i sprawozdanie z badań stratygraficznych. Kamienica przy ulicy Brzeskiej nr 18 w Warszawie*, Warszawa 2015, Opracowanie sporządzone na zlecenie MM Sp z o.o. WK III Sp. k.
161. Medineckienė M., Björk F., *Owner preferences regarding renovation measures – the demonstration of using multi-criteria decision making*, "Journal of Civil Engineering and Management" 2011, nr 2, s. 284-295.
162. Merta-Staszczak A., *Czynniki wpływające na stan zachowania obiektów zabytkowych po 1945 roku na Dolnym Śląsku*, „Społeczeństwo i Ekonomia” 2016, nr 5, s. 27-46.
163. Micek G., *Finansowanie rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
164. Micek G., *Kontekst i geneza procesów rewitalizacji*, w: *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, R. Guzik (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
165. Mierzejewska-Majcherek J., *Podstawy ekonomii. Podręcznik*, Warszawa: Difin 2005.
166. *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, M. Salamon, A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Warszawa: Mazowieckie Centrum Poligrafii 2015,
https://forumrozwojulokalnego.pl/uploads/fri/material/file/61/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf.
167. Molski P., *Adaptacja – formy i uwarunkowania*, w: *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, B. Szmygin (red.), Lublin: Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej 2009.
168. Móraski K., *Warszawa dzieje miasta*, Warszawa: Książka i Wiedza 1976.
169. Müller-Menckens G., *Neues Leben für alte Bauten: über den Continuo in der Architektur*, Stuttgart: Alexander Koch 1977.
170. Muszyńska-Jeleszyńska D., *Znaczenie konsultacji społecznych w procesach rewitalizacji obszarów miejskich*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2015, nr 1, s. 257-271.
171. Muzioł-Węclawowicz A., *Rewitalizacja a mieszkalnictwo*, w: *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, A. Kułaczowska, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów 2019.
172. Muzioł-Węclawowicz A., *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, w: *Przestrzenne aspekty rewitalizacji - śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, kolejowe i powojenne*, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.

173. Mync P., *Rewitalizacja w Szczecinie – finansowanie działań w praktyce 25-lecia*, „XI Ogólnopolska Konferencja BGK dla JST – Finansowanie projektów samorządowych – czas na indywidualizm i innowacje”, Warszawa 6-7.05. 2015.
174. Needleman L., *Rebuilding or renovation? A reply*, “Urban Studies” 1968, nr 1, s. 86-90.
175. Nietyksza M., *Ludność Warszawy na przełomie XIX i XX wieku*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1971.
176. Niewitecki S., *Problemy architektoniczne związane z rehabilitacją drewna przy modernizacji budynków mieszkalnych*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, 2016.
177. Nowakowski M., *Centrum miasta: teoria, projekty, realizacje*, Warszawa: Arkady 1990.
178. Nowogońska B., Cibis J., *Technical problems of residential construction*, “IOP Conference Series. Materials Science and Engineering 245” 2017, nr 52042, s. 1-5.
179. Nowogońska B., *Diagnosis of the technical condition of historic tenement houses as the first stage of revitalisation of the city*, “Civil and Environmental Engineering Reports” 2020, nr 4, s. 90-101.
180. Nowogońska B., *The diagnosis of the technical condition of buildings as an indicator of the scale of needs for the revitalization on the example Koźuchów*, “MATEC Web of Conferences 284” 2019, nr 5009, s. 1-10.
181. *O kamienicach. Jak mądrze zaplanować remont*, Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja 2019.
182. Ostrowska D., et al., *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*. Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2015.
183. Ostrowski W., *Zespoły zabytkowe a urbanistyka*, Warszawa: Arkady 1980.
184. Palicki S., *Rewitalizacja a rynek nieruchomości mieszkaniowych. Przypadek poznańskiej Śródk*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2013, nr 3, s. 209-28.
185. Palicki S., *Rewitalizacja miast. Perspektywa rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Poznań: Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu 2021.
186. Palicki S., Strączkowski Ł., *Possibilities of including developers into housing stock revitalization*, “Real Estate Management and Valuation” 2019, nr 1, s. 103-110.

187. Paluch A., Karłowski M., *Aspekty społeczne i kulturalne w zarządzaniu zasobem komunalnym w obszarze rewitalizacji Gminy Miasta Elk*, Wrocław 2017, <https://www.rewitalizacja.elk.pl/wp-content/uploads/2018/03/21UOKNM.pdf>.
188. Pancewicz A., *Rewitalizacja miejskich przemysłowych terenów nadrzecznych*, „Biuletyn Polska Akademia Nauk. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 2005, nr 216, 173-188.
189. Parysek J., *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku: rozwój i przekształcenia strukturalne*, Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe 2005.
190. Parysek J., *Rozwój zrównoważony miast w kontekście współczesnej polskiej urbanizacji: aspekty przestrzenne*, „Studia Miejskie” 2013, nr 9, s. 9-24.
191. Paulhans P., *Umbauten: renovierung, funktionsänderung, modernisierung*. München: Verlag Georg D. W. Callwey 1976.
192. Pazder D., *Rewitalizacja śródmiejskich przestrzeni kulturowych jako czynnik wzrostu atrakcyjności miasta: badania średniej wielkości miast Wielkopolski: rozprawa doktorska*, Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
193. Pełczyński J., Tomkowicz B., *Zagadnienia etapu projektowania zmiany sposobu użytkowania strychów kamienic na wybranych przykładach w strefie śródmiejskiej Rzeszowa*, „Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury” 2016, nr 4, s. 407-418.
194. Pełczyński J., Tomkowicz B., *Zagadnienia etapu wstępnego zmiany sposobu użytkowania strychów w strefie śródmiejskiej na cele mieszkalne na przykładzie wybranych kamienic w Rzeszowie*, „Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury” 2014, nr 3, s. 411-422.
195. Polak J., *Sprawa mieszkaniowa i zdrowie publiczne*, „Zdrowie” 1922, nr 3, s. 66-69.
196. Polus A., *Roszczenia odszkodowawcze przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, nr 4, s. 59-73.
197. *Poranki rodzinne*, „Wspólnicy. Bezpłatny biuletyn Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy”, 12. 2016, nr 32, s. 7.
198. *Problemy polityki i gospodarki mieszkaniowej po 1970 r.*, w: *Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło. Wybór pism*, A. Stasiak, M. Cesarski (red.), Warszawa: PAN Biuletyn KPZK 2001.
199. Prusik M., Banaszek A., Żróbek R., *Rola funduszy europejskich w finansowaniu procesu rewitalizacji miast w Polsce*, „Studia Miejskie” 2015, nr 17, s. 49-61.

200. Przesmycka E., Pytlarz E., *Współczesne standardy w budownictwie mieszkaniowym w Polsce*, w: *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), Białystok: Politechnika Białostocka Wydział Architektury 2006.
201. Przewłócki J., Zielińska M., *Tradycyjne metody wzmacniania fundamentów obiektów zabytkowych*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej 2016, s. 9-15.
202. *Raport o stanie polskich miast 2016. Rozwój gospodarczy*, M. Dej (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2016.
203. *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, A. Kułaczowska, W. Jarczewski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów 2019.
204. *Regulacja i zabudowa m. st. Warszawy. Szkic historyczny: z planem regulacyjnym Warszawy w skali 1:25000 i licznymi rysunkami*, oprac. F. Klein, C. Rudnicki, Warszawa 1928.
205. Rek-Lipczyńska A., *Transformacja kolorem, czyli jak kolorystyka elewacji zespołów śródmiejskich kształtuje nową tożsamość miejsca na przykładach zabudowy śródmiejskiej Szczecina*, „Nowoczesność w architekturze” 2012, s. 89-96.
206. *Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość*, M. Bryx (red.), Warszawa: Oficyna Wydawnicza Szkoła Główna Handlowa w Warszawie 2012.
207. *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych w Łodzi*, T. Markowski, S. Kaczmarek, J. Olenderek (red.), Warszawa: Polska Akademia Nauk 2010.
208. *Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako efekty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji*, A. Jadach-Sepioło, A. Kułaczowska, A. Mróz (red.), Warszawa: Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa 2018.
209. *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja – odnowa miast*, Z. Ziobrowski (red.), Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej 2000.
210. *Rezultaty spisu nieruchomości i mieszkań Wielkiej Warszawy. Statystyka nieruchomości*, t. 1., Warszawa: Wydawnictwa Wydziału Statystycznego m. st. Warszawy 1922.
211. Rębowska A., Kruczyńska J., Sowa K., *Modernizacja zabytkowych budynków w Krakowie: przemiany mieszkań i losy mieszkańców*, Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej 1973.

212. Roberts P., *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*, w: *Urban regeneration*, P. Roberts, H. Sykes (red.), London: SAGE Publications 2002.
213. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny 1998.
214. Roguska J., *Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku: architektura willowa*, w: *Prace Naukowe - Politechnika Warszawska. Budownictwo*, Warszawa: Wydawnictwa Politechniki Warszawskiej 1986.
215. Roguska J., *Berlińskie echa w architekturze i urbanistyce Warszawy w XIX i na początku XX wieku*, w: *Prace Naukowe WAPW. t. II*, Warszawa: Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 2002.
216. Roguska J., *Ewolucja układów przestrzennych, planów i form warszawskich kamienic w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku*, w: *Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, Warszawa: Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 2003, s. 65-80.
217. Roguska J., *Metalowy detal wewnętrzny w architekturze mieszkaniowej Warszawy (1850-1939)*, w: *Dziedzictwo na nowo odkrywane: detal architektoniczny 1850-1939*, J. Roguska (red.), Warszawa: Fundacja Hereditas 2014.
218. Roguska J., *Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX wieku i na początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1980, t. 25, nr. 3-4, s. 275-298.
219. Romańczyk K., *Pułapki rewitalizacji. Przypadek Krakowa*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2018, nr 4, s. 5-25.
220. Rouba B., *Projektowanie konserwatorskie*, „Ochrona Zabytków” 2008, nr 56, z. 1, s. 57-78.
221. Ryńska E., *Architektoniczne i ekonomiczno-organizacyjne problemy przekształceń śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej*, nieopublikowana rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej 1993.
222. Ryńska E., *Architekt w procesie tworzenia harmonijnego środowiska*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2004.
223. Ryńska E., *Środowiskowe uwarunkowania procesu inwestycyjnego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2006.
224. Ryńska E., *Zintegrowany proces projektowania prośrodowiskowego*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2012.

225. Sagan I., Grabkowska M., *Urban regeneration in Gdańsk, Poland: local regimes and tensions between top-down strategies and endogenous renewal*, "European Planning Studies" 2012, nr 7, s. 1135-1154.
226. Siemińska E., *Rynek nieruchomości jako miejsce lokowania kapitału*, w: *Inwestowanie na rynku nieruchomości*, E. Siemińska (red.), Warszawa: Poltext 2011.
227. Skalski K., *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, w: *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), Kraków: Korel 2000.
228. Skiba J., *Rewaloryzacja zespołów zabytkowych Krakowa*. Kraków: Wydawnictwo Literackie 1976.
229. Skrzyński M., *Rewaloryzacja i rewitalizacja kamienic Muzeum Historycznego m.st. Warszawy*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2008, nr 23, s. 134-138.
230. *Słownik 100 tysięcy potrzebnych słów*, J. Bralczyk (red.), Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2005.
231. Sobieszczański F., *Rys historii i statystyki miasta Warszawy*. Warszawa: Drukarnia Stanisława Strąbskiego 1848.
232. *Standardy termomodernizacji obiektów zabytkowych. Wytyczne Generalnego Konserwatora Zabytków dotyczące ochrony wartości dziedzictwa kulturowego w procesie poprawy charakterystyki energetycznej budowli zabytkowych*, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, <https://samorząd.nid.pl/wp-content/uploads/2021/08/Standardy-termomodernizacji-obiekto%CC%81w-zabytkowych.pdf>
233. Staniūnas M., Medineckienė M., Zavadskas E., Kalibatas D., *To modernize or not: ecological-economical assessment of multi-dwelling houses modernization*, "Archives of Civil and Mechanical Engineering" 2013, nr 13, s. 88-98.
234. Starucha E., *Studies on current housing conditions in Poland: urban scale and commonly used areas attributes in housing estates*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” 2013, nr 7, s. 125-135.
235. Stopa M., Brykczyński J., *Ostańce: kamienice warszawskie i ich mieszkańcy*, t. 1., Warszawa: Dom Spotkań z Historią 2013.
236. Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2012.
237. Suliborski A., *Funkcje miast*, w: *Geografia urbanistyczna*, Stanisław Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012.
238. Suligowski A., *Kwastyta mieszkań*, Warszawa: Druk K. Kowalskiego 1889.

239. Sykora L., *Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague*, "GeoJournal" 1999, nr 1, s. 79-89.
240. Szafrńska E., *Geografia społeczna miast. Struktury społeczno-przestrzenne*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red), Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 2012.
241. Szczypiorski A., *Od Piotra Drzewieckiego do Stefana Starzyńskiego. Gospodarka komunalna m. st. Warszawy w latach 1915-1939*, Wrocław: Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Zakład narodowy imienia Ossolińskich 1968.
242. Szmelter A., *Początki urbanistyki współczesnej. Doświadczenia zagraniczne a środowisko warszawskich urbanistów przełomu XIX i XX w.*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2019.
243. Szafrowski M., Kabrońska J., *Zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych w modernizowanych budynkach. Wpływ rewitalizacji na kształtowanie formy architektonicznej*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, 2016.
244. Szafrowski M., Kabrońska J., *Zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych w modernizowanych budynkach. Wpływ rewitalizacji na kształtowanie formy architektonicznej*, w: *Wybrane problemy przebudowy obiektów budowlanych*, R. Janowicz, J. Przewłócki (red.), Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej 2016.
245. Sztybel-Boberek M., Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Wolaniuk A., *Post-socialist gentrification processes in polish cities*, "European Spatial Research and Policy" 2017, nr 2, s. 145-166.
246. Szwankowski E., *Warszawa*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwa Techniczne, Instytut Urbanistyki i Architektury 1952.
247. Szymanowska I., Dajek O., *Analiza uwarunkowań technicznych obszaru rewitalizacji*, w: *Uwarunkowania i kierunki działań rewitalizacyjnych w Poznaniu*, P. Ciesiółka (red.), Poznań: Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu 2017.
248. Śliwiński A., *Zarządzanie nieruchomościami*, Warszawa: Agencja wydawnicza Placet 2000.
249. Tabako A., „maKOmaBIEmATA” i „Ekodizajn dla zielonych”, „Życie Śródmieścia” 2021, nr 6.

250. Terlikowski W., *Rola rehabilitacji, modernizacji i adaptacji budynków zabytkowych w procesie rewitalizacji*, „Czasopismo Inżynierii Lądowej, Środowiska i Architektury” 2015, nr 2, s. 519-532.
251. *Termin i pojęcie kamienicy w tradycji historycznej*, w: *Kamienica w krajach Europy Północnej*, J. Sołtysik (red.), Gdańsk: Nadbałtyckie Centrum Kultury 2004.
252. Tertelis M., Karp J., Vieyra S., *Zarządzanie wartością nieruchomości mieszkaniowych*. Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck 2009.
253. Tölle A., *Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2007, nr 2, s. 46-58.
254. Trepper M., *Analyzing the tenement apartment house*, “The Appraisal Journal” 1981, nr 3, s. 361-375.
255. Trippner-Hrabi J., Podgórnjak-Krzykacz A., *Zarządzanie wiedzą w projektach rewitalizacji – przykład Łodzi*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie” 2018, nr 3, s. 179-194.
256. Tylman A., *Rewitalizacja jako kluczowy aspekt polityki finansowania i rozwoju zrównoważonego miast*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2015, nr 395, s. 364-371.
257. *Urban regeneration*, P. Roberts, H. Sykes, R. Granger (red.), London: SAGE Publications 2002.
258. *Vademecum konserwatora zabytków*, B. Szmygin (red.), Warszawa: Polski Komitet Narodowy ICOMOS 2015.
259. *W sprawie wysokości domów w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1901, nr 41, s. 403-404.
260. Wakara W., *Ustawy i rozporządzenia z dziedziny budownictwa obowiązujące w Państwie Polskiem: ustawy i rozporządzenia wydane przez władze polskie do dnia 1 czerwca 1923 R. obowiązujące bądź na obszarze całego państwa, bądź w poszczególnych dzielnicach oraz przepisy wydane przez b. władze rosyjskie i okupacyjne niemieckie, obowiązujące na obszarze b. zaboru rosyjskiego*, Warszawa: E. Wende i S-ka 1923.
261. Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, Warszawa: Wydawnictwo PWN 1977.
262. *Warszawa zniszczona. Warszawa odbudowana. Nieznana kolekcja ze zbiorów Archiwum Urzędu m.st. Warszawy*, Miasto Stołeczne Warszawa, Warszawa 2010.
263. Wąsewicz M., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego finansowanie*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia” 2010, nr 2, s. 557-570.

264. Wesołowska M., *Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego*, Warszawa: Studia Obszarów Wiejskich 2006, tom X.
265. Węclawowicz-Gyurkovich E., *Architektura najnowsza w historycznym środowisku miast europejskich*, Kraków: Politechnika Krakowska 2013.
266. Wijesuriya G., Thompson J., Young C., *Zarządzanie światowym dziedzictwem kulturowym*, Warszawa: UNESCO 2015.
267. Wojewoda M., *O własności budynków i urządzeń wzniesionych na użytkowanym wieczysto gruncie*, „Studia Prawno-ekonomiczne” 2012, s. 173-203.
268. Wojnarowska A., *Inwestycje mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji centrum Łodzi*, „Space – Society – Economy” 2016, nr 15, s. 69-88.
269. Wojtas L., *Próba określenia warunków brzegowych procesu adaptacji zespołów zabudowy śródmiejskiej z przełomu XIX i XX wieku*, Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej 1992.
270. Wojtas L., *Próba waloryzacji śródmieść miast tworzonych na przełomie XIX i XX w. (na przykładzie miast górnośląskich)*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Architektura” 1992, nr 19, s. 63-102.
271. Wojtysiak M., *Kolorystyka elewacji obiektów zabytkowych*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2003, nr 13, s. 71-74.
272. Wolaniuk A., *Centra miast*, w: *Geografia urbanistyczna*, S. Liszewski (red.), Warszawa: Wydawnictwo naukowe PWN 2012.
273. Wołoszyn M., *Eco - Revitalisation Tenement Housing Quarters in Szczecin, Poland*, “IOP Conference Series. Materials Science and Engineering” 2019, nr 10, s. 1-7.
274. Wołoszyn M., *Ujmowanie – kształtowanie przestrzeni wewnątrz kwartałów zabudowy czynszowej*, „Przestrzeń i Forma” 2008, nr 10, s. 195-202.
275. Wójcik M., *Miasto, region i tożsamość geografii w zainteresowaniach naukowych prof. dr. hab. Andrzeja Suliborskiego*, “Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-oeconomica” 2017, nr 27, s. 5-31.
276. Wrzosek W., *Funkcjonowanie rynku*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN 1994.
277. *Zabawa na Smolnej*, „Wyborcza”, 21.06.2006.
278. Zachwatowicz J., *O metodach ochrony i rewaloryzacji historycznych ośrodków miejskich*, „Ochrona Zabytków” 1972, t. 25, nr 1, s. 5-6.
279. Zajac A., *Studium przypadku: rewitalizacja Osiedla Fabrycznego w Łodzi*, w: *Miasto jako miejsce, cel i przedmiot ludzkiej pracy*, M. Lasocki (red.), Warszawa 2015.

280. Załęski W., *Rys statystyki porównawczej miasta Warszawy. Część Pierwsza. Statystyka Zabudowań i Ludności*. Warszawa: Drukiem Aleksandra Pajewskiego 1872.
281. Zborowski A., Soja M., *Tendencje i dynamika zmian zaludnienia miast*, w: *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, A. Zborowski (red.), Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2009.
282. Zdyb M., *Proces rewitalizacji a jakość życia mieszkańców – projekty zielone polesie i woonerfy w Łodzi*, „Space – Society – Economy” 2017, nr 21, s. 73-97.
283. Zeniuk A., *Wybrane aspekty metodologii rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej miast Anglii, RFN i NRD*, w: *Metodologia rewaloryzacji i modernizacji zasobów starej zabudowy mieszkaniowej: materiały z konferencji Zamość 27-29 listopada 1978 r.*, Warszawa: Towarzystwo Urbanistów Polskich 1982.
284. Zielińska M., Misiewicz J., *Problematyka konstrukcyjna zabytkowego obiektu przywracanego do użytkowania na przykładzie kamienicy przy ul. Staromiejskiej w Olsztynie*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2016, nr 46, s. 100-109.
285. Ziobrowski Z., Domański B., *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju: podsumowanie projektu*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast 2010.
286. Ziobrowski Z., *Instrumenty i narzędzia operacyjne*, w: *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), Kraków: Korel 2000.
287. Ziora M., *Upadek miasta i polityka odnowy. Studium socjologiczne na przykładzie Bytomia*, Katowice: Studio NDA 2016.
288. Zukin S., *Naked city: the death and life of authentic urban places*, New York: Oxford University Press, 2010.
289. Zuziak Z., *Marketing przestrzeni śródmiejskiej a strategie rewitalizacji - przesłanie dla Gdyni*, „Biuletyn Polska Akademia Nauk. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” 1999, nr 186, s. 301-311.
290. Zuziak Z., *Rewitalizacja miejskiej przestrzeni dziedzictwa kultury – doświadczenia brytyjskie*, w: *Miasto historyczne. Potencjał dziedzictwa*, K. Broński, J. Purchla, Z. Zuziak (red.), Kraków: Międzynarodowe Centrum Kultury Kraków 1997.
291. Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Kraków: Politechnika Krakowska 1998.

292. Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*. Kraków: Politechnika Krakowska 1998.

Spis ilustracji

Rysunek 1. Fragment mapy miejskiej pokazujący wielość form ochrony w Warszawie w dzielnicy Śródmieście.	16
Rysunek 2. Szczecin – śródmiejskie kwartały.	62
Rysunek 3. Odnowiony Deptak Bogusława – widok od strony pl. Zgody	63
Rysunek 4. Koncert skrzypaczki Mercedes Borguńskiej na balkonie budynku przy ul. Smolnej 14 dnia 17.05.2013.....	65
Rysunek 5. Spotkanie składu wokalnego miejscowego zespołu zorganizowane z okazji urodzin Chopina.	66
Rysunek 6. Mapa na_prawa.	67
Rysunek 7. Mapa własności gruntów w dzielnicy Śródmieście w Warszawie.....	68
Rysunek 8. Obszar objęty przez dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.....	68
Rysunek 9. Zasób mieszkaniowy w Polsce.....	78
Rysunek 10. Zasób mieszkaniowy w Warszawie.	78
Rysunek 11. Przeciętna liczba osób w stosunku do liczby izb i mieszkań oraz liczby izb w 1 mieszkaniu.	79
Rysunek 12. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania i przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę.....	80
Rysunek 13. Plan Warszawy z 1840 r., orientacja zachodnia.....	84
Rysunek 14. Kontrast pomiędzy drewnianą zabudową na posesji Topiel 1 (róg Tamka) oraz kamienicą (w tle) przy Tamce 23.	85
Rysunek 15. Plan Warszawy z 1870 r., orientacja zachodnia.....	88
Rysunek 16. Plan Twierdzy „Warszawa”.	88
Rysunek 17. Kamienica przy ul. Podwale 4.....	89
Rysunek 18. 5-kondygnacyjna kamienica przy ul. Nowo Siennej (obecnie Sienkiewicza) wzniesiona w latach 1911-1912.....	90
Rysunek 19. 6-kondygnacyjna kamienica narożna przy ul. Flory 11.	90
Rysunek 20. 7- i 8-kondygnacyjne kamienice przy ul. Mokotowskiej 12 i 14.....	91
Rysunek 21. Plan Warszawy z 1885 r., orientacja północna.	91
Rysunek 22. Plan Warszawy z 1915 r., orientacja północna.	92
Rysunek 23. Plan Warszawy z 1919 r., orientacja północna.	94

Rysunek 24. Liczba kamienic w stosunku do liczby mieszkańców na terytorium Warszawy przed inkorporacją w 1916 r.	95
Rysunek 25. Plan Warszawy z 1944 r. z inwentaryzacją zniszczeń wojennych, orientacja północna.....	99
Rysunek 26. Fotografia z Powstania Warszawskiego. Widok na zniszczoną narożną kamienicę przy ul. Marszałkowskiej 57.....	99
Rysunek 27. Wycinek z planu Warszawy z lat międzywojennych, z zabudową kamienicami czynszowymi sprzed 1914 r.....	101
Rysunek 28. Plan wysokiego parteru i piętra typowego w kamienicy przy ul. Wilczej 8....	102
Rysunek 29. Plan parteru i piętra typowego w kamienicy przy skrzyżowaniu ul. Polnej i ul. Wielkiej.	103
Rysunek 30. Zdjęcie kamienicy w kamienicy przy skrzyżowaniu ul. Polnej i ul. Wielkiej ..	103
Rysunek 31. Widok ul. Kruczej pokazujący 4-kondygnacyjne kamienice wzniesione w II połowie XX wieku.	104
Rysunek 32. Przykłady kompozycji fasad kamienic około 1912 r.	105
Rysunek 33. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129.....	106
Rysunek 34. Detal znajdujący się nad bramą kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129.....	106
Rysunek 35. Detal znajdujący się nad oknami I-go piętra kamienicy przy ul. Marszałkowskiej 129	106
Rysunek 36. Zdjęcie budynku mieszkalnego z widocznym dachem stanowiącym istotny element kompozycyjny elewacji.....	107
Rysunek 37. Typowy układ kamienicy czynszowej: piętro. Dom dochodowy przy ul. Żurawiej 4 w Warszawie.	108
Rysunek 38. Elewacje kamienicy czynszowej od strony ul. Wierzbowej i ul. Trębackiej – widoczne witryny pasażu.....	109
Rysunek 39. Dom Scheiblerów z 1886 r. przy ul. Trębackiej z rozwiniętymi markizami	109
Rysunek 40. Korytarz obiegowy (zaznaczony kolorem szarym) prowadzący do najmniejszych mieszkań zlokalizowanych na ostatniej kondygnacji	110
Rysunek 41. Rzut kondygnacji suterenu i piwnic oraz przekrój kamienicy czynszowej przy ul. Krakowskie Przedmieście nr 19	111
Rysunek 42. Zdjęcie kamienicy przy skrzyżowaniu Nowogrodzkiej i Wielkiej – widoczne dekoracyjne balustrady balkonów.....	112
Rysunek 43. Przykład umeblowania z 1906 r. – pokój hotelowy Hotelu Savoy w Warszawie.	113

Rysunek 44. Przykład umeblowania z 1906 r. – Sypialnia i pokój dziecięcy na wystawach.	113
Rysunek 45. Kamienica przy ul. Smolnej 40 zaadaptowana na funkcję biurową i hotelową.	115
Rysunek 46. Schemat podejmowanych działań w zależności od stopnia zniszczenia kamienicy	115
Rysunek 47. Kamienica przy ul. Chmielnej 33 oraz wzniesiony na jej miejscu budynek Kina Atlantic.	116
Rysunek 48. Elewacja kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie - przed odnową.	117
Rysunek 49. Elewacja kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie - po odnowie.	117
Rysunek 50. Projekt konserwatorski	120
Rysunek 51. Kamienica przy pl. Małachowskiego w Warszawie – stan przed oraz po odnowie.	123
Rysunek 52. Przyziemie kamienicy czynszowej przy ul. Marszałkowskiej 137 oraz wnętrze znajdującego się w niej sklepu.	124
Rysunek 53. Przyziemie kamienicy czynszowej przy ul. Nowowiejskiej 19 – parter o funkcji mieszkaniowej.	124
Rysunek 54. Przykład wprowadzenia rozwiązań historyzujących – witryna lokalu usługowego w Szczecinie ul. Niepodległości 17	125
Rysunek 55. Przykład wprowadzenia witryn o minimalistycznej stylistyce – Poznań ul. Podgórna 9, stan projektowany	125
Rysunek 56. Witryny sklepowe kamienicy przy ul. Wilczej 8 - kreowanie nowych form.	126
Rysunek 57. Plan dwukondygnacyjnego lokalu usługowego znajdującego się na parterze oraz w piwnicy kamienicy czynszowej przy ul. Wilczej 19.	126
Rysunek 58. Kamienica Hausmanna z Paryża – zdjęcie.	127
Rysunek 59. Przekrój lokalu usługowego z kamienicy Hausmanna z Paryża.	127
Rysunek 60. Schemat przekształceń - parter kamienicy	128
Rysunek 61. Rzut piętra powtarzalnego kamienicy przy ul. Hożej 42	129
Rysunek 62. Rzut mieszkania wskazanego kolorem szarym na rysunku 47.	129
Rysunek 63. Zdobienia sufitów w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie	130
Rysunek 64. Mieszkanie w kamienicy przy ul Wilczej 19 – położone w budynku frontowym z dwustronnym doświetleniem.	131
Rysunek 65. Mieszkanie w kamienicy przy ul Wilczej 19 – położone w oficynie.	131
Rysunek 66. Zniszczenia dachów w czasie II wojny światowej – Śródmieście	132
Rysunek 67. Schemat przekształceń - dach kamienicy	133

Rysunek 68. Kamienica prz u.; Łomżyńskiej 26 w Warszawie – geometria dachu przed modernizacją.....	134
Rysunek 69. Kamienica prz u.; Łomżyńskiej 26 w Warszawie – geometria dachu po modernizacji.....	134
Rysunek 70. Kamienica przy ul. Złotej 83 w Warszawie – geometria dachu przed modernizacją	135
Rysunek 71. Kamienica przy ul. Złotej 83 w Warszawie – geometria dachu po modernizacji	135
Rysunek 72. Rzut oraz przekrój zaadaptowanego poddasza kamienicy przy ul. Grodzisko 3 w Rzeszowie – stan przed adaptacją.....	136
Rysunek 73. Rzut oraz przekrój poddasza kamienicy przy ul. Grodzisko 3 w Rzeszowie – stan projektowany.	136
Rysunek 74. Kamienica przy ul. Marszałkowskiej 30 w Warszawie: stan historyczny oraz po przebudowie.....	138
Rysunek 75. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Hożej 42.	138
Rysunek 76. Elewacja frontowa kamienicy przy ul. Wilczej 19.	139
Rysunek 77. Podwórze przy ul. Wilczej 22.	140
Rysunek 78. Zagospodarowanie podwórzy kamienic przy ul. Wilczej.	140
Rysunek 79. Krakowski Hotel Pod Różą – rzut parteru i przekrój pionowy - stan projektowany.	142
Rysunek 80. Krakowski Hotel Pod Różą – dziedziniec po przykryciu dachem szklanym....	142
Rysunek 81. Krakowski hotel Copernicus – rzut parteru i przekrój pionowy – stan projektowany.	143
Rysunek 82. Dobudowana oficyna przy ul. Smolnej 40, kamienicy zaadaptowanej na funkcję biurową i hotelową.....	144
Rysunek 83. Zdjęcia dziedzińca w kamienicy przy ul. Smolnej 40.....	144
Rysunek 84. Plan kondygnacji biurowej w kamienicy przy ul. Smolnej 40.....	145
Rysunek 85. Rzut parteru Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52.....	146
Rysunek 86. Rzut pierwszego piętra Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52.....	147
Rysunek 87. Przekrój A-A z fragmentem elewacji nowowzniesionego skrzydła Muzeum Pragi zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Targowej 50/52.....	147

Rysunek 88. Rzut parteru oraz piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej przy ul. Przeskok 4 z wyraźnie widocznymi elementami konstrukcji pionowej.....	151
Rysunek 89. Przekrój kamienicy czynszowej przy ul. Krakowie Przedmieście nr 19	151
Rysunek 90. Wystrój głównej klatki schodowej w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie.....	152
Rysunek 91. Klatki schodowe główna oraz kuchenna z kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie.....	152
Rysunek 92. Rzut oraz przekrój typowej klatki schodowej z zamontowaną windą schodową.	154
Rysunek 93. Plan piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej przy ul. Nowowiejskiej 19.	154
Rysunek 94. Przeszklona winda w kamienicy przy ul. Mokotowskiej 40 w Warszawie.	155
Rysunek 95. Przeszklona winda w kamienicy przy ul. Wilczej 22 w Warszawie.	155
Rysunek 96. Warianty ocieplenia ścian zewnętrznych	156
Rysunek 97. Przykład wprowadzenia zieleni na dach – kamienica w dzielnicy Kreuzberg w Berlinie.....	157
Rysunek 98. Panele fotowoltaiczne na dachu kamienicy przy Hożej 42.....	158
Rysunek 99. Restauracja wymalowań w kamienicy przy ul. Foksal 13/15 w Warszawie.....	159
Rysunek 100. Dekoracyjna stolarka w sieni kamienicy przy zbiegu ul. Wielkiej i Polnej w Warszawie.....	160
Rysunek 101. Stolarka okienna o prostej formie – okna projektu I. Wróblewskiego z 1903 r.	160
Rysunek 102. Kamienica czynszowa przy ul. Służewskiej 3.	161
Rysunek 103. Zużycie obiektu budowlanego.	163
Rysunek 104. Zdjęcie wejścia na bazar Różyckiego od strony ul. Targowej. W tle widoczna kamienica przy ul. Brzeskiej 18.....	168
Rysunek 105. Widok bazaru Różyckiego od strony ul. Targowej. W tle widoczna kamienica przy ul. Brzeskiej 18.	169
Rysunek 106. Zdjęcie kamienicy po nabyciu przez Magmillon oraz tuż przed rozpoczęciem prac budowlanych.	170
Rysunek 107. Rzut parteru kamienicy przy ul. Brzeskiej 18 - stan przed odnową.....	171
Rysunek 108. Przekrój wzdłuż dłuższej osi podwórza kamienicy przy ul. Brzeskiej 18 - stan przed odnową.....	172
Rysunek 109. Zdjęcie fasady kamienicy z 2015 r.....	172

Rysunek 110. Wystrój głównej klatki schodowej z ozdobną stolarką.	173
Rysunek 111. Stan kamienicy - zdjęcie elewacji od strony podwórza.	174
Rysunek 112. Prace związane z szalowaniem stropów nad 3 piętrem w oficynach.	176
Rysunek 113. Budowa nowej więźby dachowej.	177
Rysunek 114. Elewacja na poziomie nowopowstałej kondygnacji.	177
Rysunek 115. Zdjęcia wnętrza pomocniczej klatki schodowej podczas trwania prac budowlanych.	178
Rysunek 116. Zdjęcie dziedzińca z widocznymi wyniesionymi platformami oraz galeriami.	179
Rysunek 117. Elewacja frontowa.	180
Rysunek 118. Konserwacja owalnego kartusza z girlandami zdobiącego szczyt fasady	180
Rysunek 119. Przejazd bramny.	181
Rysunek 120. Nowa brama.	182
Rysunek 121. Wiecha.	182
Rysunek 122. Zdjęcie z przygotowań do uroczystości otwarcia kamienicy.	183
Rysunek 123. Uroczystość otwarcia kamienicy.	183
Rysunek 124. Podział przedmiotowy nieruchomości.	185
Rysunek 125. Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku – Polska.	205
Rysunek 126. Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku – Warszawa.	205
Rysunek 127. Udział procentowy projektów deweloperskich polegających na odnowie kamienic – marzec 2017 r.	207
Rysunek 128. Udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku do całej oferty spełniającej kryteria badania – marzec 2017 r.	208
Rysunek 129. Stan badanego rynku – marzec 2017.	208
Rysunek 130. Udział procentowy projektów deweloperskich polegający na odnowie kamienic – listopad 2019 r.	209
Rysunek 131. Udział procentowy oferty z poszczególnych dzielnic w stosunku całej oferty spełniającej kryteria badania – listopad 2019 r.	210
Rysunek 132. Stan badanego rynku – listopad 2019.	210
Rysunek 133. Średnia oraz mediana cen 1m ² mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym w Warszawie w latach 2010-2019.	211
Rysunek 134. Obszar objęty przez dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.	212
Rysunek 135. Zależność pomiędzy powierzchnią a ceną transakcyjną	244

Rysunek 136. Zależność pomiędzy położeniem na kondygnacji.....	245
Rysunek 137. Schemat ponoszenia kosztów w czasie	289
Rysunek 138. Prawdopodobieństwo uzyskania zysku o danej wysokości, wyrażonego w procentach poniesionych kosztów.	297
Rysunek 139. Skutki odnowy kamienic.	312

Spis tabel

Tabela 1. Zależności pomiędzy strukturą wieku zabudowy w poszczególnych miastach.	22
Tabela 2. Fazy przygotowania projektu modernizacji kamienicy czynszowej.	122
Tabela 3. Wiek budynków zamieszkiwanych przez respondentów.	194
Tabela 4. Preferencje respondentów co do wieku zamieszkiwanego budynku.	195
Tabela 5. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	222
Tabela 6. Nieruchomość gruntowa zabudowana – założenia.	226
Tabela 7. Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi.	230
Tabela 8. Baza transakcji rynkowych – nieruchomości gruntowe.....	232
Tabela 9. Przeciętne ceny 1 m ² lokali mieszkalnych w Warszawie w latach 2013-2017.	232
Tabela 10. Transakcje przyjęte do prognozy wartości nieruchomości gruntowej.	233
Tabela 11. Analiza zł/1m ² PUM nieruchomości przyjętych do prognozy wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej.	234
Tabela 12. Ceny kamienic, z których wyodrębniono lokale mieszkalne analizowane w pkt. 5.3.3.....	235
Tabela 13. Budynek o renomie niskiej lub średniej – założenia dla lokali mieszkalnych.	236
Tabela 14. Budynek o renomie niskiej lub średniej – struktura mieszkań.	236
Tabela 15. Budynek o renomie niskiej lub średniej – założenia dla lokali usługowych.....	236
Tabela 16. Budynek o renomie niskiej lub średniej – struktura lokali usługowych.	237
Tabela 17. Budynek o renomie największej – założenia dla lokali mieszkalnych.....	237
Tabela 18. Budynek o renomie najwyższej – struktura mieszkań.	237
Tabela 19. Budynek o renomie największej – założenia dla lokali usługowych.	237
Tabela 20. Budynek o renomie największej – struktura lokali usługowych.	237
Tabela 21. Baza wszystkich transakcji – lokale mieszkalne.	241
Tabela 22. Baza transakcji rynkowych – lokale mieszkalne.....	243
Tabela 23. Przeciętne ceny 1 m ² lokali mieszkalnych w Warszawie w latach 2016-2019. ...	244
Tabela 24. Liczba lokali mieszkalnych o danej cenie 1m ² PUM.	245
Tabela 25. Rozkład cen jednostkowych m ² a położenie na kondygnacji.....	246
Tabela 26. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 1-pokojowe.	248
Tabela 27. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 2-pokojowe.	249
Tabela 28. Zbiór nieruchomości podobnych – lokale 3-pokojowe.	250
Tabela 29. Zbiór transakcji podobnych – lokale 4- i 5-pokojowe.	251

Tabela 30. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 1-pokojowe.....	255
Tabela 31. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 2-pokojowe.....	255
Tabela 32. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 3-pokojowe.....	256
Tabela 33. Kryteria charakterystyki rynku – lokale 4-, 5-pokojowe.	256
Tabela 34. Cechy lokali mieszkalnych położonych w budynkach o różnej renomie.....	257
Tabela 35. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 1-pokojowe.....	257
Tabela 36. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 2-pokojowe.....	257
Tabela 37. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 3-pokojowe.....	258
Tabela 38. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej – lokale 4-i 5-pokojowe.	258
Tabela 39. Cechy nieruchomości reprezentatywnych o cenie najniższej i najwyższej (po korekcie) – lokale 1-pokojowe.	259
Tabela 40. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 1-pokojowe.....	259
Tabela 41. Rozkład wartości – lokale 1-pokojowe.	259
Tabela 42. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 2-pokojowe.....	259
Tabela 43. Rozkład wartości.	259
Tabela 44. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 3-pokojowe.....	260
Tabela 45. Rozkład wartości.	260
Tabela 46. Zestawienie cen nieruchomości – lokale 4- i 5-pokojowe.	260
Tabela 47. Rozkład wartości.	260
Tabela 48. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 1-pokojowe w budynkach o renomie = 1.	261
Tabela 49. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 1-pokojowe w budynkach o renomie = 2.	262
Tabela 50. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 1.	262
Tabela 51. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 2.	263
Tabela 52. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 2-pokojowe w budynkach o renomie = 3.	263

Tabela 53. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 1.	264
Tabela 54. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 2.	264
Tabela 55. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 3-pokojowe w budynkach o renomie = 3	265
Tabela 56. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 1	265
Tabela 57. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 2.	266
Tabela 58. Obliczenia wartości jednostkowych – lokale 4- i 5-pokojowe w budynkach o renomie = 3	266
Tabela 59. Zestawienie obliczonych wartości jednostkowych lokali mieszkalnych.	266
Tabela 60. Zestawienie sum wartości poszczególnych typów lokali dla przeciętnych powierzchni – renoma budynku: 1 lub 2.....	267
Tabela 61. Zestawienie sum wartości poszczególnych typów lokali dla przeciętnych powierzchni – renoma budynku: 3.....	267
Tabela 62. Suma wartości wszystkich lokali mieszkalnych w zależności od renomy budynku.	268
Tabela 63. Rynek transakcyjny czynszów dla lokali usługowych.	270
Tabela 64. Czynsze w lokalach usługowych.....	270
Tabela 65. Kryteria charakterystyki rynku.....	276
Tabela 66. Opis cech lokali o czynszu najniższym i najwyższym.....	277
Tabela 67. Zestawienie stawek najmu.....	277
Tabela 68. Rozkład wartości.	278
Tabela 69. Obliczenie wysokości stawki najmu dla STANU 1, 2 i 3.	278
Tabela 70. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 1 (niekorzystny).	279
Tabela 71. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 2 (przeciętny).	279
Tabela 72. Obliczenia – dochód operacyjny netto – STAN 3 (korzystny).	280
Tabela 73. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 1.	280
Tabela 74. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 2.	281
Tabela 75. Określenie wartości rynkowej lokalu usługowego – STAN 3.	281
Tabela 76. Łączna wartość lokali usługowych.....	281
Tabela 77. Wybrane modernizacje warszawskich kamienic.....	284

Tabela 78. Ceny z otwarcia ofert – prace przy warszawskich kamienicach.	286
Tabela 79. Ceny z otwarcia ofert – modernizacje łódzkich kamienic.....	287
Tabela 80. Skorygowane ceny jednostkowe 1 m2 PUM modernizacji warszawskich kamienic.	287
Tabela 81. Szansa, że zysk nie przekroczy danej wysokości (dystrybuenta).....	296
Tabela 82. Współczynnik korelacji Pearsona pomiędzy strukturami wieku zabudowy w poszczególnych miastach.	299