

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. Prześlędzono 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 śródmiejskiego.

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


13.06.22