



GROW WITH WARSAW

„ROZWÓJ RYNKU MIESZKANIOWEGO W WARSZAWIE”

RAPORT Z PIĄTYCH WARSZTATÓW

12 września 2018 r.

Strona	Zawartość
2	Co to za warsztaty, przez kogo i dla kogo zorganizowane?
2	O czym była mowa na piątym spotkaniu?
3	Wprowadzenie organizatorów warsztatów do dyskusji
7	Dyskusja uczestników
16	Podsumowanie – wnioski i postulaty uczestników warsztatów
17	Co dalej?

I. Co to za warsztaty, przez kogo i dla kogo organizowane

Grow with Warsaw to cykl spotkań warsztatowych dla branży nieruchomości. Ma on na celu zaprezentowanie polityki przestrzennej Warszawy oraz wypracowanie – poprzez otwarty dialog z kluczowymi przedstawicielami branży nieruchomości – propozycji rozwiązań systemowych, które będą wskazówkami do nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, kształtującego politykę przestrzenną miasta.

Organizatorem przedsięwzięcia **Grow with Warsaw** są: Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego oraz Biuro Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy.

Partnerem projektu jest **Urban Land Institute Poland**, odpowiedzialny za merytoryczne przygotowanie i organizację warsztatów oraz moderację dyskusji.



2. O czym były piąte warsztaty

Spotkanie **Grow with Warsaw** dotyczące rozwoju rynku mieszkaniowego w Warszawie odbyło się 12 września 2018 roku w Centrum Kreatywności Targowa w Warszawie.

O czym mówili eksperci na piątych warsztatach z serii? Oto tematy:

- Jak budować nowe osiedla po wejściu w życie specustawy?
- Jakie wytyczne zawierają lokalne standardy urbanistyczne?
- Jak skoordynować pracę urzędników różnych wydziałów w mieście, aby proces uzyskiwania zgód i pozwoleń niezbędny do rozpoczęcia budowy przebiegał sprawniej i szybciej?
- O konsekwencjach rozlewania się budownictwa mieszkaniowego.
- O budowie i standardzie akademików w Warszawie oraz potrzebie tworzenia budynków, które będą oferowały więcej niż miejsca do spania.

- O konieczności tworzenia mieszkań przyjaznych seniorom.
- O potrzebie budowania lokali w Warszawie w ramach PPP.

3. Wprowadzenie organizatorów warsztatów do dyskusji

Warsztaty otworzył **Piotr Sawicki**, dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy oraz **Dorota Wysokińska - Kuzdra**, przewodnicząca ULI Poland.



– Miasto tworzy program mieszkaniowy #Mieszkania2030. Przez 10 lat powstanie 15 tysięcy dostępnych mieszkań. Affordable housing to oferta, która funkcjonuje od lat w miastach Zachodniej Europy. Teraz czas na Warszawę – mówił Piotr Sawicki, dyrektor Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy. – Jednocześnie tworzymy tzw. Warszawski Standard Mieszkaniowy, czyli rodzaj lokalnej certyfikacji, która będzie też jednoznaczną odpowiedzią na pytanie, czego miasto oczekuje od inwestycji mieszkaniowych: zarówno publicznych, jak i deweloperskich.

Dyrektor Sawicki dodał, że miasto przygotowuje atrakcyjne tereny w Warszawie pod nowe inwestycje, które planuje realizować we współpracy z rynkiem. – Będziemy wzmacniać wykorzystanie formuły PPP i koncesji w miejsko-prywatnych projektach. Dzięki temu na rynek trafią nowe nieruchomości, co jest szczególnie ważne w dzisiejszej sytuacji malejącej podaży gruntów. Natomiast samorząd będzie mógł realizować cele publiczne przy współfinansowaniu rynku.

Dorota Wysokińska – Kuzdra, przewodnicząca ULI Poland, podkreślała znaczenie spotkań władz Warszawy z inwestorami, deweloperami i innymi uczestnikami rynku, zwracając uwagę na chęć dzielenia się doświadczeniami, jakie ULI (organizacja non-profit) ma z innych europejskich rynków.



Kolejnym punktem warsztatów było wprowadzenie organizatorów warsztatów do dyskusji. Prezentację przedstawił **Marek Goluch, zastępca dyrektora Biura Polityki Lokalowej, Urzędu m.st. Warszawy**, który mówił o potrzebach mieszkaniowych stolicy oraz propozycji współpracy z deweloperami.

– Miasto ma 82 tysiące mieszkań komunalnych. Od 2008 roku buduje średnio 300 mieszkań komunalnych rocznie, przeznaczając na to około 50 mln zł. Wybudowaliśmy blisko 3 tysiące lokali w tym czasie - mówił wicedyrektor Goluch.

Podkreślał, że w stolicy jest duże zapotrzebowanie na lokale w zasobach miasta. – Musimy budować, bo odzyskiwanych lokali nie wystarcza, aby zaspokoić potrzeby oczekujących w kolejce. Budowaliśmy mieszkania komunalne w ramach spółek TBS, wydzielaliśmy lokale socjalne w różnych budynkach, aby nie tworzyć getta, nie generować biedy przez pokolenia w jednym miejscu. Ciągłe jednak nie jesteśmy w stanie zaspokoić potrzeb wszystkich - mówił wicedyrektor Goluch.

Podkreślał, że miasto widzi potrzebę budowania mieszkań z czynszem do 30 zł za mkw., aby opłata za lokal była dostępna. – To trochę drożej niż w lokalach TBS, a mniej niż na rynku prywatnym. Stawiamy jednocześnie na rozwój TBS. Chcemy, aby szybko podwoiły liczbę mieszkań, jakie mają. Teraz w ich zasobach jest 2,5 tysiąca lokali, którymi zarządzają - wyliczał Marek Goluch.

Mówił, że miasto poszukuje partnerów, którzy mają małe mieszkania na wynajem lub w zamian za grunty przekazaliby takie lokale na potrzeby samorządu. – PPP jest tu szansą, ale też wyzwaniem. Nie należy oczekiwać, że deweloperzy zatrzymają pulę mieszkań w swoim portfelu po to, aby wynajmować osobom wskazanym przez miasto. Należałoby raczej poszukiwać dużego inwestora finansowego, którego skłoniłaby do współpracy wieloletnia umowa

z miastem – podkreślał dyrektor Goluch. Jego zdaniem obecnie w Polsce nie ma prywatnych przedsiębiorców gotowych do podjęcia się facility management w przypadku mieszkań komunalnych i działania w perspektywie długofalowej.

O współpracy miast na Zachodzie Europy z prywatnymi inwestorami na rynku mieszkaniowym mówił w kolejnej prezentacji **David Brodersen, członek Executive Committee ULI Poland**. Pokazywał, w jaki sposób stolica mogłaby się zainspirować działaniami Lipska i Luksemburga, jeśli chodzi o tworzenie wspólnych przedsięwzięć mieszkaniowych z prywatnymi partnerami (na podstawie doświadczeń ULI).



– Warszawa jest w szczególnym momencie rozwoju. Prognozujemy, że zmiany związane z naturalnym rozwojem stolicy Polski przyspieszą w najbliższych latach. Nie tylko będzie przybywać młodych mieszkańców, miejsc pracy dla nich, nowoczesnych rozwiązań poprawiających jakość życia. Pojawia się też inne trendy. Warszawa, podobnie jak miasta Europy Zachodniej, będzie się starzała. Poza tym przybędzie migrantów – zarówno tych z innych części Polski, jak i tych zza granicy. Te wszystkie zjawiska należy wziąć pod uwagę przy planowaniu rozwoju miasta, w tym inwestycji mieszkaniowych. Nie można też zapominać o potrzebach seniorów i studentów – podkreślał ekspert ULI Poland.

Zadał w czasie warsztatów otwarte pytanie: czy Warszawa poradzi sobie z przyjęciem 250 tys. mieszkańców w ciągu kilkunastu lat? – Lipsk miał podobny problem i poradził sobie z takim wyzwaniem. Uwolnił tereny wewnątrz miasta, władze Lipska stworzyły tzw. sojusz z rozsądku z prywatnymi inwestorami, aby wyburzyć stare budynki komunalne i postawić nowe – opowiadał David Brodersen. – Także w Warszawie w centrum miasta mieszkania są przestarzałe. Wiele już nie odpowiada potrzebom mieszkańców. W Lipsku było podobnie. Dlatego zarządzający miastem zawarli umowy z towarzystwami budownictwa i udało się przebudować 13 tys. lokali. W miejscu starych bloków wybudowali nowe, dla różnych grup społecznych. Tak, wyburzenie i przebudowanie tych budynków to był drastyczny krok. W Warszawie jednak także wydaje się to nieuniknione. Wiele budynków powinno być wycofane z użytkowania.

Ekspert ULI Poland mówił także o tym, jak Luksemburgowi udało się stworzyć ponad 20 tys. nowych budynków mieszkalnych, wykorzystując koncepcję Transit Oriented Development (TOD), czyli budując bloki wzdłuż nowej linii tramwajowej prowadzącej z centrum miasta na lotnisko.

– Ten projekt miasto zrealizowało odpowiadając na zapotrzebowanie profesjonalistów m.in. z branży finansów oraz ich rodzin, którzy przeprowadzali się z innych krajów do Luksemburga, by tam pracować – wyjaśniał David Brodersen. – Jeśli Warszawa naprawdę chce być europejskim centrum finansowym, musi stosować koncepcję TOD wzdłuż istniejącej linii metra M1 i przyszłej linii metra M2, aby zwiększyć dostępność mieszkań dla specjalistów oraz zmniejszyć ruch samochodowy do centrum miasta.

Następnie głos zabrała **Marlena Happach, dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Architekt Miasta**, która opowiedziała o Lokalnych Standardach Urbanistycznych jako odpowiedzi Warszawy na lex deweloper.

– Specustawa weszła w życie w sierpniu 2018 roku. Do połowy września nie wpłynął do nas żaden wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej na podstawie specustawy – mówiła Marlena Happach, dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Architekt Miasta.

Dodała, że gdy takie wnioski wpłyną, ma je rozpatrywać Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, a nie będą one procedowane w 18 dzielnicach. Dyrektor Happach mówiła też o standardzie mieszkaniowym, który dziś ma określać jakość inwestycji miejskich, ale w przyszłości będzie dotyczyć także przedsięwzięć prywatnych.

Inwestorzy byli szczególnie zainteresowani tematem lokalnych standardów urbanistycznych jako odpowiedzi Warszawy na lex deweloper i zadawali wiele pytań.

– Najtrudniejsze będą wnioski sprzeczne z planami miejscowymi, wykorzystujące specustawę. Tam, gdzie nie ma planów, gdzie są tereny poprodukcyjne niewykorzystane, nie widzimy powodu, by nie powstawały osiedla, jeśli teren się do tego nadaje i można tam budować wielofunkcyjne miasto – tłumaczyła dyrektor Happach. – Nie widzimy miejsca dla bloków w szarym polu. Będziemy dbać o dobry standard, sprzyjający zdrowemu rozwojowi miasta.

Prezentacja o lokalnych standardach urbanistycznych, która wywołała bardzo duże zainteresowanie uczestników warsztatów, została udostępniona na stronie BAiPP:

<http://www.architektura.um.warszawa.pl/content/inwestycje-mieszkaniowe-i-towarzysz%C4%85ce>



4. Dyskusja na temat rozwoju rynku mieszkaniowego w Warszawie

Moderatorem dyskusji była **Grażyna Błaszczak**, dziennikarka pisząca o rynku nieruchomości, redaktor „Nieruchomości z górnej półki”.

Uczestnicy rozmawiali o współdziałaniu miasta i inwestorów przy budowie osiedli mieszkaniowych w Warszawie, dla różnych grup społecznych, w różnych formułach i różnym sposobie finansowania.

Debatę towarzyszyły slajdy tematyczne, przygotowane specjalnie na to spotkanie przez Knowledge i Legal Partners warsztatów.

I. **DENTONS:** NAJWIĘKSZE PROBLEMY DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH BUDUJĄCYCH W WARSZAWIE ?

Co ma wpływ na rynek mieszkaniowy w Warszawie?

Największe problemy deweloperów mieszkaniowych budujących w Warszawie – gdzie miasto mogłoby poprawić współpracę?

- Skrócenie czasu oczekiwania na decyzje oraz uzgodnienia wymagane do ich wydania, poprzez sprawne prowadzenie postępowań, w szczególności tych, w których występują sprzeczne interesy
- Poprawienie spójności uzyskiwanych uzgodnień
- Uchwalanie planów miejscowych, aktualizacje studium, w szczególności w zakresie parametrów transportowych i parkingowych
- Rozwój infrastruktury służącej mieszkańcom, zapewnienie usług publicznych
- Uregulowanie tytułu prawnego do terenów (roszczenia restytucyjne, komunalizacje)

Specustawa deweloperska

- Wymaga uchwały rady miejskiej, zastępującej plan miejscowy, opartej na postanowieniach studium
- Umożliwia uruchomienie nowych terenów pod inwestycje (kolejowe, pocztowe, wojskowe)
- Uprozczone procedury uzyskiwania uzgodnień
- Ryzyko braku spójności urbanistycznej
- Koniec systemu planowania przestrzennego?

1 DENTONS

– Cały proces: od złożenia wniosku do wydania zgody na realizację inwestycji mieszkaniowej, jest zbyt skomplikowany i zbyt długi. Wymaganych jest wiele zgód, uzgodnień, formalności przedłużają się znacząco – mówił **Piotr Staniszewski**, partner w Kancelarii Dentons.

Co – zdaniem ekspertów z tej kancelarii – jest konieczne do poprawienia sytuacji? M.in.:

- Skrócenie czasu oczekiwania na decyzje oraz uzgodnienia wymagane do ich wydania, poprzez sprawne prowadzenie postępowań, w szczególności tych, w których występują sprzeczne interesy.
- Poprawienie spójności uzyskiwanych uzgodnień.
- Uchwalanie planów miejscowych, aktualizacje studium, w szczególności w zakresie parametrów transportowych i parkingowych.



Eksperci zwracali też uwagę w czasie dyskusji na konsekwencje specustawy deweloperskiej zastępującej plan miejscowy. Wskazywali również, że nowe prawo umożliwia uruchomienie nowych terenów pod inwestycje (w przypadku terenów pokolejowych, popocztowych i powojсковych nie jest konieczne zachowanie zgodności ze studium miasta) i może oznaczać koniec systemu planowania przestrzennego.

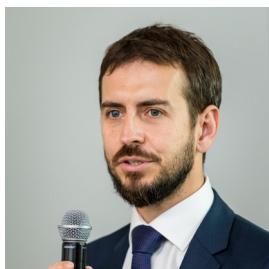
Deweloperzy pytali więc: czy będzie możliwa zmiana przeznaczenia terenu tam, gdzie są np. biura budowane w latach 90. XX wieku, na funkcje mieszkaniowe, korzystając ze specustawy? Przedstawiciele miasta obecni na warsztatach nie wykluczali tej możliwości, choć podkreślali, że ostateczna decyzja będzie w każdym przypadku należała do Rady Miasta.

Zwracali uwagę, że choć np. na biurowym Służewcu – o który pytali inwestorzy – brakuje funkcji mieszkaniowych, to żeby apartamentowce powstały i mieszkało się tam wygodnie, trzeba zapewnić - zgodnie z przepisami – np. placówki oświatowe dzieciom. Jeśli więc nie ma szkół czy przedszkoli, to trudno mówić o rozwoju tej części miasta.

Dyskusja o współpracy inwestorów i miasta dotyczyła także PPP. **Zbigniew Malisz, dyrektor warszawskiego oddziału Polskiego Związku Firm Deweloperskich**, podkreślał w trakcie rozmowy o współpracy w ramach PPP, że problemem dla inwestorów jest prawo chroniące najemców niepłacących czynszów oraz brak możliwości weryfikowania przychodów lokatorów.

– Inwestor chętnie wybudowałby mieszkania dla miasta, ale ryzyko jest tu ogromne. Wiele firm weszłoby do projektu, gdyby mogło mieć pewność, że niepłacący lokator nie będzie finansowo obciążał dewelopera, bo to wiąże się ze stratą. Pytanie zatem: kto byłby stroną umowy z inwestorem: miasto czy najemcy? – dopytywał Zbigniew Malisz.

Marek Goluch, zastępca dyrektora Biura Polityki Lokalowej, Urzędu m.st. Warszawy, podkreślał, że ryzyko eksmisji ponosi miasto, bo musi zapewnić lokal dłużnikowi. – To miasto ponosi odpowiedzialność za ochronę lokatorów. Mamy eksmisje z naszego zasobu do naszego zasobu. Jednak dotąd nie było chętnych, którzy podpisaliby z miastem umowę np. na 20 lat, budując, zarządzając i pobierając czynsz – podsumował Marek Goluch.



Maksymilian Mendel, ekspert firmy Reas, zwracał jednak uwagę, że na wolnym rynku to inwestorzy sami wybierają najemców, sami stawiają warunki umowy. Natomiast przy umowie z miastem sytuacja jest inna. – W miejskim PPP powinna być zastosowana umowa typu master lease z miastem, co wykluczałoby kłopoty z płaceniem czynszu – proponował ekspert firmy Reas.

Z kolei **Waldemar Olbryk, członek zarządu Echo Investment** odpowiedzialny za rozwój sektora mieszkaniowego, uważa, że aby można było realizować z samorządem projekty w ramach PPP, obie strony umowy – i prywatna, i publiczna – muszą świadomie podzielić się ryzykiem i inaczej spojrzeć na taką współpracę niż na standardowy przetarg na zakup usług budowlanych.

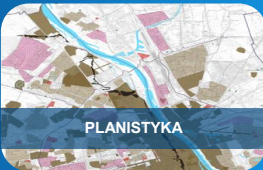
– PPP nie może rządzić się takimi zasadami jak przetarg publiczny, w którym zwykle zwycięża oferta z najniższą ceną. Tu miasto zyskuje w dłuższej perspektywie. Zwykle obiekt realizowany w PPP jest lepszej jakości niż ten z przetargu, bo w tym pierwszym przypadku prywatny partner bierze na siebie eksploatację np. przez 30 lat i przekazanie tego, co zbudował w dobrym stanie – podkreśla Waldemar Olbryk.

II. COLLIERS INTERNATIONAL: POTENCJAŁ MIESZKANIOWY WARSZAWY – TERENY, LOKALIZACJE, DZIAŁKI POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, KTÓRE Z NICH POWINNY BYĆ ODBLOKOWANE DZIĘKI DZIAŁANIOM MIASTA

Potencjał mieszkaniowy Warszawy



– co i gdzie warto zmienić w Warszawie?

 PLANISTYKA Ożywienie terenów dysfunkcyjnych i zdegradowanych, np. Huta, Świdrska – Myśliborska, Elsnerów/Utrata • Rewizja zapisów planistycznych • gminna ewidencja zabytków – mniejsza restrykcyjność, • Forty Cytadeli – bardziej liberalne zasady zagospodarowywania – wysoki potencjał apartotelowy	 RODZINNE OGRODY DZIAŁKOWE Niespełnianie społecznej funkcji zieleni zorganizowanej – zastąpienie tkanką miejską z wysoką PBC lub publicznie dostępną zielenią Przeniesienie RODów z najbardziej zaludnionych dzielnic miasta (m.in. Mokotów, Praga-Południe) – presja na spadek cen mieszkań i zapobieżenie negatywnym skutkom urban-sprawl	 INFRASTRUKTURA Brak mediów (np. kanalizacji na Wawrze, centralnego ogrzewania na Pradze-Południe) Konieczność przebudowy układu drogowego w miejscach niewralgicznych (np. „Dolinka”/Wilanowska) Poprawa komunikacji terenów kolejowych (np. Kamionek, Raków) Inwestycje w węzły przesiadkowe	 REWITALIZACJA/EKSPANSJA Odświeżenie fasad/ciagów pieszo-rowerowych w strefie śródmiejskiej, nasadzenia estetycznej zieleni Uatrakcyjnienie zasobu z „wielkiej płyty” Rozważenie bonifikat dla podmiotów decydujących się na inwestycje na terenach trudnych (np. podmokłych) – okresowe zwolnienia/upusty podatkowe?
--	--	--	---

Emil Domeracki, Associate Director, ekspert Działu Doradztwa Inwestycyjnego Colliers International, przedstawił w czasie warsztatów uwagi inwestorów, którzy przyjeżdżają do Warszawy i poszukują nieruchomości.

– Inwestorzy, jadąc z lotniska przez Żwirki i Wigury, pytają nas: dlaczego w środku europejskiej stolicy są prywatne ogródki, otoczone siatkami? Przecież one tną tkankę miejską, izolują od siebie tereny publiczne, zamiast je łączyć. Czy miasto nie może tego rozwiązać i dać właścicielom innych atrakcyjnych terenów, na przykład na obrzeżach miasta, bardziej ekologicznych dla ogródków? - relacjonował Emil Domeracki.

Podkreślał, że nie chodzi o to, że ogródki działkowe nie są potrzebne, ale że nie powinno być tego typu prywatnych zamkniętych enklaw w sercu miasta. – Przy centrum handlowym Arkadia udało się deweloperowi dogadać z działkowcami i będzie tam inwestycja. Ten wzorzec warto powtórzyć w innych przypadkach - mówił ekspert Colliers International.

Uczestnicy dyskusji wnioskowali o przeniesienie ogródków działkowych z najbardziej zaludnionych dzielnic miasta (m.in. Mokotów, Praga-Południe), co spowodowałoby uwolnienie terenów i presję na spadek cen ziemi, a tym samym mieszkań i zapobiegnie negatywnym skutkom niekontrolowanego rozlewania się miasta na przedmieścia.

Eksperci Colliers International mówili też o potrzebie wyremontowania fasad kamienic miasta w strefie śródmiejskiej oraz konieczności nasadzenia estetycznej zieleni. Ich zdaniem miasto mogłoby w tym przypadku liczyć na prywatne inwestycje, gdyby wprowadziło system bonusów za takie działania (np. obniżenie podatków od nieruchomości).

– Jeśli byłyby jakieś bonifikaty, zachęty ze strony miasta, granty, na pewno chętnych do rewitalizacji byłoby więcej - mówił

Emil Domeracki.

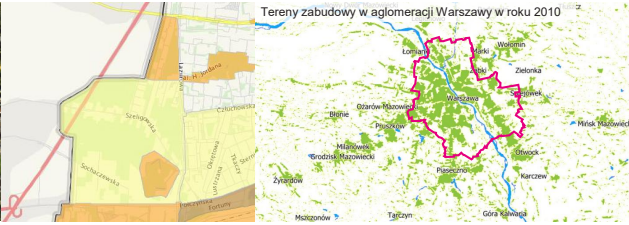
Deweloperzy dodawali też, że biznes związany z rewitalizacją utrudniają przepisy dotyczące ochrony zabytków. – Inwestujemy w budynki zabytkowe. Pieniądze, jakie konserwator zabytków ma na renowację, to zaledwie ułamek niezbędnych nakładów. Zresztą nie na finansowym wsparciu inwestorom zależy najbardziej – mówił **Radosław Martyniak, prezes Fenix Group**. – Inwestor musi mieć pewność, że założony plan uda mu się zrealizować. Tymczasem teraz konserwator zabytków może w każdym czasie daną nieruchomość wpisać do rejestru zabytków. Nawet, gdy jest prawomocne, ostateczne pozwolenie na budowę. Wystarczy, że konserwator uzna, że jakiś element budynku jest cenny i może zatrzymać prace. Nie może być takiej niepewności, aby biznes się udał.

– Dlatego inwestor powinien móc uzyskać ostateczne zapewnienie na piśmie od konserwatora, zanim rozpocznie prace, że konserwator przyjrzał się danej nieruchomości i że nie ma tam nic zabytkowego, albo właśnie z konkretnym określeniem, co dokładnie jest. Chodzi o jasne wytyczne, aby mieć pewność, że np. przez pięć lat urzędnik nie zmienia decyzji, co można przy danej nieruchomości rozebrać, a co należy zachować – mówił **Konrad Płochocki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich**.

Pojawiła się też propozycja, aby miasto – poprzez spółkę celową – przygotowało wybraną zabytkową nieruchomość i wprowadziło ją na rynek już „bezpieczną” dla inwestora, partycypując w danym przedsięwzięciu.

III. BNP REAL ESTATE: PROBLEM ROZLEWANIA SIĘ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO NA POLA BEZ INFRASTRUKTURY – ZAGĘSZCZAĆ ZABUDOWĘ W CENTRUM, ALE JAK?

PROBLEM ROZLEWANIA SIĘ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URBAN SPRAWL”

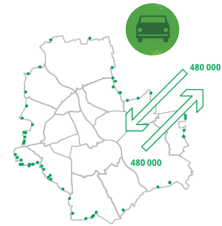



PRZYCZYNY

- Brak planów miejscowych bądź ich zła jakość
- Decyzje o warunkach zabudowy i narzędzia pozaplanistyczne
- Wadliwe przepisy na poziomie krajowym
- Cena nieruchomości na terenach o niepełnym dostępie do infrastruktury

EFEKTY

- Transport: w ciągu doby granice Warszawy przekracza w obu kierunkach **ok. 1 mln samochodów osobowych**
- Koszty wyznaczenia zbyt dużych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w MPZP i budowy infrastruktury szacowane są na wartości **40-59 mld PLN**
- Koszty transportu (Warszawa): **1-2 mld PLN rocznie**
- Niedostateczna infrastruktura społeczna, brak kontroli urbanistycznej



BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

O tym, jakie są przyczyny i skutki zjawiska nazywanego urban sprawl, mówili eksperci **BNP Paribas Real Estate**.

Przytoczyli liczby, które ilustrują, jak wielkie są – dla miasta – koszty budowania osiedli na polach bez infrastruktury,

daleko od centrum miasta. Jeśli chodzi o transport: w ciągu doby granice Warszawy przekracza w obu kierunkach blisko jeden milion samochodów osobowych. Z kolei koszty wyznaczenia zbyt dużych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planach miejscowych oraz koszty związanej z tym budowy infrastruktury szacowane są na wartości 40 - 59 miliardów zł, natomiast koszty transportu (ponosi je miasto Warszawa): 1-2 miliardy złotych rocznie.

– Deweloperzy mają świadomość, że w niektórych miastach jest tak, że do każdej swojej inwestycji muszą dołożyć 2-2,5 mln zł na infrastrukturę drogową, bo inaczej nie dostaną zgody na zjazdy do niej. Nie kwestionujemy tego, ale musimy też dokładnie znać oczekiwania miasta. Ostatecznie i tak płacą za wszystko kupujący mieszkania – mówił **Mariusz Rodak**, dyrektor generalny BPI Polska.



Natomiast **Paweł Rudiak**, Senior Investment Consultant w firmie **CBRE**, podkreślał, że na osiedlach potrzebna jest nie sama infrastruktura techniczna, ale też szkoły, usługi – czyli typowe dla miasta funkcje. – Nowoczesne miasta rosną dziś wznwyż, a nie wszere. Np. w Wielkiej Brytanii wokół miast mają pozostać zielone tereny. Jest wtedy gdzie wypocząć. Tam się jednak nie buduje, dzięki czemu nie ma ogromnych kosztów codziennej komunikacji, a ludzie nie spędzają codziennie 2-3 godzin na dojazdach do i z pracy. To powinno być brane pod uwagę przy planowaniu rozwoju Warszawy – podkreślał ekspert CBRE.

– Nie jest dobre, że najpierw powstają mieszkania na polach, gdzie nie ma infrastruktury, a potem miasto musi nadganiać taki niekontrolowany rozwój mieszkaniówki, bo brakuje tam szkoły, przedszkola, parku – podsumował **Krzysztof Wróblewski**, Senior Asset Manager z firmy Coimpex.

IV. **KNIGHT FRANK:** MIESZKANIA JAKO CZĘŚĆ MIX-U – DLACZEGO NA POWSTAJĄCYCH OSIEDLACH POWINNY BYĆ PLANOWANE OBIEKTY O RÓŻNYCH FUNKCJACH?**FUNKCJA MIESZKANIOWA
JAKO ELEMENT PROJEKTU MIXED-USE**

DLACZEGO NA OSIEDLACH POWINNY BYĆ RÓŻNE FUNKCJE I USŁUGI?

Zmieniające się potrzeby społeczeństwa:

- Potrzeba rozrywki, samorozwoju, większej ilości czasu spędzanego z rodziną, znajomymi
- Ograniczanie czasu przeznaczonego na transport/przemieszczanie się
- Szybkie zakupy – oszczędność czasu nawet kosztem ograniczonego asortymentu
- Skracanie dystansu pomiędzy miejscem zamieszkania a miejscem pracy, robienia zakupów czy spędzania wolnego czasu



- Wysoki popyt na mieszkania w projektach mixed-use
- Rosnąca liczba projektów mixed-use w największych miastach w Polsce
- Projekty coraz bardziej przemyślane pod względem architektury oraz struktury funkcji
- Rosnąca liczba projektów na terenach / w obiektach poprzemysłowych



Z badań firmy **Knight Frank** wynika, że funkcja mieszkaniowa powinna być nieodłącznym elementem w projektach mixed-use.

– Ludzie nie tylko chcą mieć gdzie mieszkać, ale chcą mieć wszystko w zasięgu ręki: sklep spożywczy, punkt usługowy, restaurację, miejsce spotkań z przyjaciółmi. Wiele osób deklaruje, że nie chce spędzać czasu w kolejkach w supermarkecie, w korkach na dojazdach do nich. Akceptują, że to w ich blokach są usługi i sklepy, tym bardziej, że wcale nie muszą one być uciążliwe – mówiła **Magdalena Czempińska, dyrektor w Dziale Badań Rynku w Knight Frank**.

Eksperti tej firmy zwracali uwagę na zmieniające się potrzeby warszawiaków, m.in. chęć ograniczania czasu przeznaczonego na przemieszczanie się oraz oszczędzanie czasu, nawet kosztem mniejszego asortymentu w sklepie pod domem.

Także **Waldemar Olbryk, członek zarządu Echo Investment** odpowiedzialny za rozwój sektora mieszkaniowego, uważa, że przed deweloperami stoją nowe wyzwania przy planowaniu osiedli.

– Powodem jest tzw. uberyzacja życia. Klienci są coraz bardziej wymagający i oczekują znacznie więcej od miejsca, w którym będą żyć niż dawniej. Dlatego w powstających budynkach powinni mieć zapewnione usługi wspierające jakość ich życia. Jest to również spójne z trendem, który pokazuje, że często symbolem statusu jest nie tylko posiadanie, ale jakość korzystania. Poza sklepami czy punktami usługowymi w pobliżu lub w samych blokach, powinny znajdować się tam także usługi wspierające jakość życia. To, być może, są mikro zmiany, ale jestem przekonany, że dadzą odczuć mega różnicę na co dzień – uważa Waldemar Olbryk.

Jego zdaniem „szycie” projektu mieszkaniowego wspólnie z miastem, wkomponowywanie go w otoczenie, dopasowanie do danego miejsca, to sztuka. Jest to jednak niezbędne działanie.



– Do pewnych granic wymóg miasta dotyczący wpisania projektu w kontekst zastanego miejsca nie powinien dziwić – podsumował Waldemar Olbryk.

V. CBRE: CZEGO MIASTO POWINNO WYMAGAĆ OD DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH?

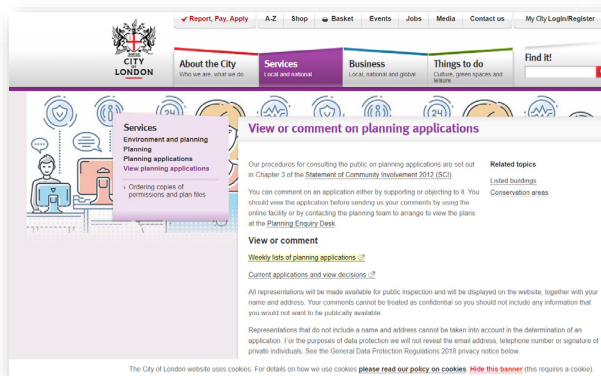
UDZIAŁ DEWELOPERÓW W INWESTYCJACH PUBLICZNYCH

STRATEGICZNE PLANOWANIE PRZESTRZENNE WARUNKIEM KONIECZNYM DO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU AGLOMERACJI

Elementy istotne dla rozwoju miast i osiedli, w których udział powinni mieć deweloperzy:

1. **Transparentność platformy planistycznej**
2. **Przestrzenie ogólnodostępne** – place zabaw, boiska, parki
3. **Obiekty użyteczności publicznej** - szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty sportowe, kulturalne i edukacyjne
4. **Wspólne miejsca parkingowe**
5. **Funkcje komercyjne i użytkowe**
6. **Grodzenie osiedli i standardy lokali w gestii deweloperów**
7. **Przeznaczanie lokali dla potrzeb miejskich**
8. **Dostępność pieszka i rowerowa do osiedli**

Planning portal – City of London



Źródło: <https://www.cityoflondon.gov.uk/services/environment-and-planning/planning/planning-applications/view-planning-applications/Pages/default.aspx>

CBRE

Także doradcy z firmy **CBRE** mówili o konieczności współpracy miasta i inwestorów, powołując się na przykłady z zagranicy.

Paweł Rudiak, Senior Investment Consultant w firmie CBRE, wspominał m.in. o development contribution – o rezerwie środków w budżecie deweloperskim na inwestycje publiczne – zgodnie z wytycznymi miasta – na terenie, na którym inwestuje deweloper.

Ekspert z CBRE zaproponował, że jeśli chodzi o przestrzenie ogólnodostępne – place zabaw, boiska, parki – kontrybucja powinna być uzależniona od wielkości inwestycji.

Podobnie w przypadku obiektów użyteczności publicznej (chodziło o szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty sportowe, kulturalne i edukacyjne) – inwestor, chcąc budować w danym miejscu, wnosiłby opłaty, zależnie od wielkości inwestycji.

– Już teraz rezerwujemy środki w naszych budżetach na dodatkowe inwestycje towarzyszące budowie bloków. To nie jest tak, że nie chcemy wyłożyć pieniędzy na infrastrukturę miejską. Musimy jednak wiedzieć wcześniej o wymogach i planach miasta. Muszą być przewidywalne, a nie negocjowane dopiero w trakcie procesu inwestycyjnego – podkreślał **Mariusz Rodak, dyrektor generalny BPI Polska**.

W czasie warsztatów pojawił się też pomysł odejścia od własnych miejsc parkingowych na rzecz publicznych parkingów, które częściowo mogłyby być finansowane ze składek deweloperskich.

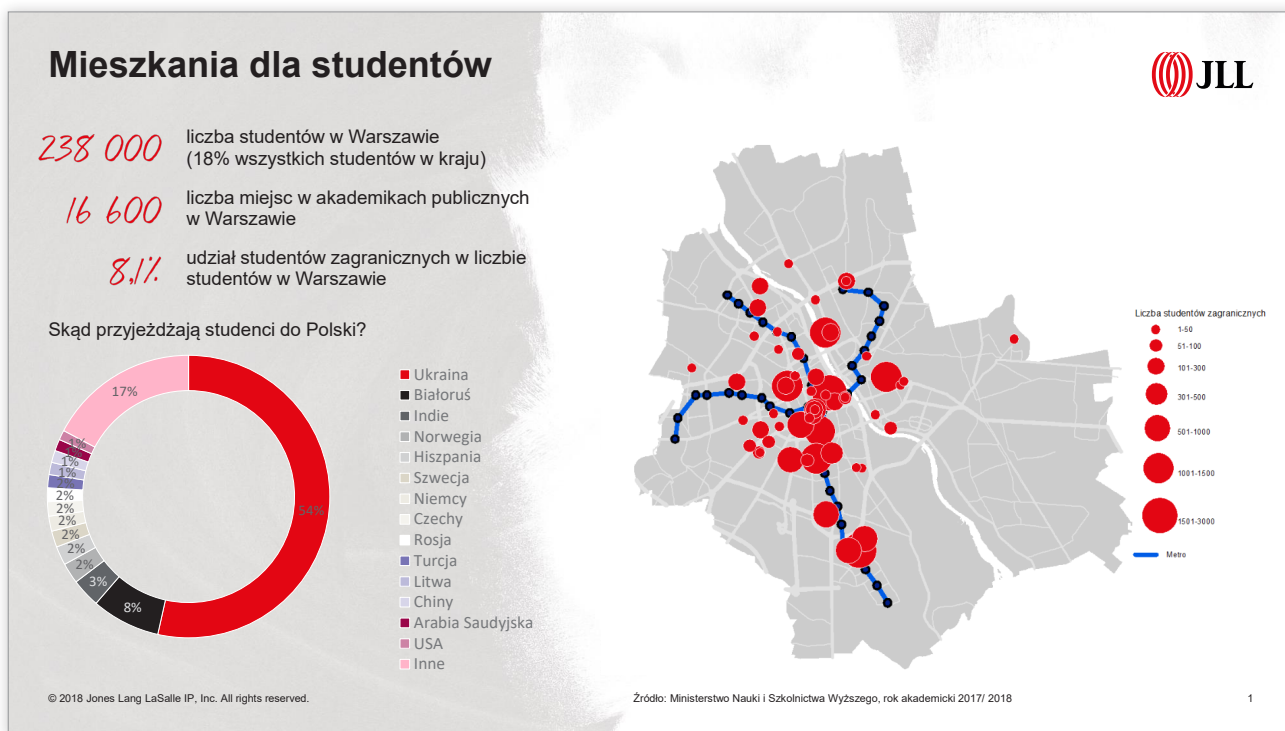
– Dostępność pieszo i rowerami do osiedli to trend. Rozwój ścieżek rowerowych, placów bez dostępu samochodów jest istotnym elementem rozwoju miast. Na świecie eliminuje się auta z życia lokalnego, na przykład na osiedlu Superilles w Barcelonie, gdzie jest ograniczony ruch samochodowy – podawał przykład Paweł Rudiak z CBRE.

Jego zdaniem inwestorzy oczekiwali także transparentnej platformy planistycznej – czyli dostępu do informacji o planowanych w mieście projektach, dostępu do ich dokumentacji, jak na przykład dzieje się to w Wielkiej Brytanii.

– Tam działa też baza projektów, których w danym miejscu w mieście nie udało się zrealizować. To bardzo cenne źródło dla inwestorów, którzy planują budowy w danej okolicy, bo wiedzą, co nie powstało. W Warszawie też by się przydało – podkreślał ekspert CBRE.

Natomiast **Mira Kantor-Pikus, partner, dyrektor ds. doradztwa kapitałowego, dłużnego i finansowania strukturyzowanego w dziale Rynków Kapitałowych Cushman & Wakefield** dodała, że inwestorzy chcieliby nie tylko mieć informacje, co się nie udało tam, gdzie sami chcą budować, ale także chcieliby uproszczenia sposobu zmiany lub rozszerzenia przeznaczenia danego terenu.

VI. JLL: MIESZKANIA DLA STUDENTÓW - BAZA, POTRZEBY, MOŻLIWOŚCI BUDOWY KOMERCYJNYCH AKADEMIKÓW; PLANY INWESTORÓW, ROLA MIASTA.



Z danych przygotowanych przez firmę **JLL** wynika, że w Warszawie studiuje blisko 240 tys. studentów (19 tys. to osoby zza granicy), natomiast w akademikach nie ma nawet 17 tys. miejsc do spania. To pokazuje, jak duże jest pole do działania dla inwestorów.

– Większość studentów szuka mieszkania do wynajęcia lub pokoju przy rodzinie – mówiła **Joanna Tomczyk, Research Analyst w firmie JLL**. – Mało jest prywatnych akademików. W Warszawie mamy teraz zaledwie 200 łóżek w prywatnych akademikach. Natomiast w planach lub w budowie inwestorzy mają – do oddania

na przełomie 2019 i 2020 roku – ponad tysiąc miejsc w trzech dużych projektach.

Tomasz Bojęć z firmy think.co dodał, że właśnie kończy się konkurs na publiczny akademik Uniwersytetu Warszawskiego, organizowany przez SARP. W Warszawie przybędzie więc kolejny akademik, ale uczelniany.

– Będą też inne nowe akademiki w stolicy, ale prywatne. Inwestorzy już je planują, przewidując po kilkaset łóżek w jednym budynku – zapowiedział **Maksymilian Mendel z firmy Reas**. – Obserwujemy bardzo duże zainteresowanie budową akademików w Polsce, w tym w Warszawie.

Z badań JLL wynika, że studenci zagraniczni chętniej wybiorą akademiki ze względu na aspekt społeczny i brak bariery językowej, a studenci polscy – częściej poszukują mieszkań na wolnym rynku.

W czasie dyskusji **Anna Klammer, architekt**, zwróciła uwagę, że akademik to nie tylko łóżko, nie tylko miejsce do spania, ale w obiekcie muszą też być inne funkcje towarzyszące: pralnia, kawiarnia, sala ćwiczeń, miejsca do wspólnej zabawy, do nauki, do spędzania czasu. Rola miasta? Powinno zwracać uwagę na to, wydając pozwolenia na budowę.

VII. CUSHMAN & WAKEFIELD: MIESZKANIA DLA SENIORÓW - WYZWANIA DLA WARSZAWY, PROJEKTY W TYM SEGMENTCIE W INNYCH MIASTACH, ROLA WŁADZ WARSZAWY.

CUSHMAN & WAKEFIELD

MIESZKANIA DLA SENIORÓW – WYZWANIA DLA WARSZAWY, PROJEKTY W TYM SEGMENTCIE
Jakie rozwiązania warto zastosować w stolicy?

RODZAJE MIESZKAŃ DLA SENIORÓW

Samodzielna starsza osoba:

- Wspólne mieszkanie
- Mieszkanie serwisowane
- Pobyt dzienny
- Pobyt czasowy rehabilitacyjny

Lekka niedołączność

- Wspólne mieszkanie
- Mieszkanie serwisowane
- Pobyt dzienny
- Pobyt czasowy rehabilitacyjny
- Dom Seniora

Niedołączność znaczna

- Pobyt dzienny
- Pobyt czasowy rehabilitacyjny
- Dom Seniora
- Ośrodki specjalistycznej opieki

424 tys (24%) *Mieszkańcy Warszawy w wieku poprodukcyjnym*

~270tys *Ilość gospodarstw domowych osób w wieku poprodukcyjnym (gospodarstwa jednoosobowe ok. 180 tys.)*

1700zł *Średnia emerytura*

KLUCZOWE CZYNNIKI SUKCESU

CENA

- Wynajem posiadanego mieszkania
- Hipoteka odwrócona
- Propagowanie funduszy emerytalnych

LOKALIZACJA

- Dostęp do transportu publicznego
- Dzielnica, w której się mieszka

SPÓŁECZNOŚĆ

- Różnorodność - łączenie różnych grup wiekowych (seniorzy, samotne matki, asystenci uniwersyteccy, domy dziecka, przedszkola)

FUNKCJE

- Indywidualne wyposażenie, profesjonalny personel, wystandaryzowane usługi, możliwości aktywizacji zawodowej, ruchowej i hobbistycznej

OFERTA DLA SENIORÓW

PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ W INNYCH MIASTACH EUROPEJSKICH

- ☐ Co-operative living
- ☐ Sheltered homes
- ☐ Assisted apartments
- ☐ Współpraca seniorów i przedszkolaków

REKOMENDACJA:

- Budowa komunalnych domów serwisowanych i domów pobytu dziennego w dzielnicach albo wykup mieszkań od deweloperów i ich wynajem, dbanie o funkcjonalne rozwiązania
- Aktywne zarządzanie mieszkaniem komunalnym (alokacja mieszkańców do bardziej przyjaznych nowych budynków serwisowanych w danej dzielnicy)
- Wspieranie zarządzania wynajmem mieszkań prywatnych należących dla seniorów jako część pakietu przy korzystaniu przez nich z oferty mieszkań dla seniorów
- Dbanie o różnorodność społeczną w domach, w których będą oferowane mieszkania dla seniorów
- Propagowanie współpracy międzypokoleniowej

O potrzebie budowania komunalnych domów serwisowanych i domów pobytu dziennego w poszczególnych dzielnicach, mówiła **Mira Kantor-Pikus, partner, dyrektor ds. Doradztwa Kapitałowego, Długnego i Finansowania Strukturyzowanego w dziale Rynków Kapitałowych Cushman & Wakefield**. Przywoływała dane mówiące o tym, że jedna czwarta mieszkańców stolicy jest dziś w wieku poprodukcyjnym (to ponad 400 tys. osób). Jej zdaniem, jeśli miasto samo nie jest w stanie budować mieszkań dla seniorów, mogłoby wykupić przystosowane mieszkania od deweloperów i wynajmować je seniorom.

– Niezbędne jest aktywne zarządzanie mieszkaniem komunalnym, polegające m.in. na przenoszeniu mieszkańców

do bardziej przyjaznych budynków w danej dzielnicy. Konieczne jest też dbanie o różnorodność społeczną w domach, w których będą oferowane mieszkania dla seniorów i propagowanie współpracy międzypokoleniowej – rekomendowała Mira Kantor – Pikus.

Mówiła, że są zagraniczni inwestorzy, którzy chcą wybudować w Warszawie mieszkania na wynajem dla seniorów, ale trzeba pamiętać, że nie chodzi im o domy opieki znane z przedmieść, a raczej o nowoczesne budynki o standardzie hotelowym, gdzie na parterze byłby przychodnia, rehabilitacja i podobne usługi, a na górze mieszkania przystosowane do potrzeb starszych osób (z systemem przywoływania, szerszymi drzwiami, odpowiednio zaplanowanymi pomieszczeniami).

Padła propozycja zbadania potrzeb seniorów w Warszawie i możliwości oraz chęci ich przeprowadzki do mieszkań senioralnych.

5. Podsumowanie – wnioski i postulaty uczestników warsztatów

- Propozycja zmiany przeznaczenia terenów biurowych na Służewcu – dopuszczenie funkcji mieszkaniowej, budowy apartoteli, obiektów wielofunkcyjnych z dominującą funkcją mieszkaniową.
- Propozycja przeniesienia ogródków działkowych z najbardziej zaludnionych dzielnic miasta (m.in. Mokotów, Praga-Południe), co spowodowałoby uwolnienie terenów i presję na spadek cen ziemi, a tym samym mieszkań, i zapobiegło negatywnym skutkom urban sprawl.
- Potrzeba zachęcenia inwestorów do rewitalizacji: bonifikaty, obniżki podatków, programy wspierające, uproszczenie procedur związanych z formalnościami konserwatorskimi etc.
- Propozycja, aby miasto – poprzez spółkę celową – przygotowało wybraną zabytkową nieruchomość i wprowadziło ją na rynek już „bezpieczną” dla inwestora, partycypując w danym przedsięwzięciu.
- Propozycja wprowadzenia tzw. development contribution – rezerwy środków w budżecie deweloperskim na inwestycje publiczne – zgodnie z wytycznymi miasta – na terenie, na którym inwestuje deweloper.
- Inwestorzy chcieliby nie tylko mieć informacje o tym, co się nie udało tam, gdzie sami chcą budować (wniosek o stworzenie bazy projektów, na które miasto się nie zgodziło), ale także chcieliby uproszczenia sposobu zmiany lub rozszerzenia przeznaczenia danego terenu.
- Propozycja stworzenia bazy projektów budowy akademików w Warszawie.
- Propozycja zbadania potrzeb seniorów w Warszawie oraz możliwości oraz chęci ich przeprowadzki do mieszkań senioralnych.

6. Co dalej?

W ramach projektu **Grow with Warsaw** zaplanowano sześć spotkań. Każde z nich jest poświęcone innemu sektorowi rynku nieruchomości.

Pod koniec 2017 roku odbyły się pierwsze warsztaty. Ich tematem był rozwój rynku handlu i usług. W lutym 2018 r. uczestnicy dyskutowali o tym, co ułatwia, a co utrudnia rewitalizację w stolicy, w kwietniu mówili o potrzebie tworzenia nieruchomości wielofunkcyjnych, a w czerwcu o zielonej infrastrukturze w mieście i miejscach dostępnych dla



wszystkich warszawiaków. Po ostatniej dyskusji o rynku mieszkań, na listopad 2018 roku zaplanowano debatę o ścisłym centrum stolicy – o okolicach Pałacu Kultury i Nauki oraz podsumowanie cyklu.



Raporty z warsztatów **Grow with Warsaw** są dostępne w Internecie – na stronach miejskich:

<http://architektura.um.warszawa.pl/>

Legal Knowledge Partners

大成 DENTONS

Knowledge Partners

