

ANALIZA NIEWIELKICH DZIAŁEK BUDOWLANYCH NA OBSZARACH O DUŻEJ GĘSTOŚCI ZABUDOWY

K. KACZOREK¹

STRESZCZENIE

Autor, w swojej pracy naukowo-badawczej, stara się opracować procedurę, która usprawniałaby zarządzanie stosunkowo niewielkim placem budowy. Jest to zagadnienie o tyle skomplikowane, że w związku z małą działką, kierujący budową dysponuje niewielką powierzchnią składowania lub czasami w ogóle takowej nie posiada do swojej dyspozycji. w tym artykule autor analizuje czynniki powodujące powstawanie wspomnianych wyżej placów budowy w dużych ośrodkach miejskich na terenie Polski. w oparciu o pozyskane dane statystyczne oraz historyczne autor formułuje wnioski, które potwierdzają nasilanie się zjawiska, jakim jest praca na stosunkowo niewielkich placach budowy. Dzięki potwierdzeniu faktu zwiększania liczby niewielkich działek budowlanych położonych w stosunkowo gęstej zabudowie, autor otrzymuje informację zwrotną potwierdzającą celowość jego pracy nad procedurą usprawniającą zarządzanie niewielkim placem budowy.

Niewielkie place budowy, a co za tym idzie, małe lub znikome powierzchnie składowania będą wynikały w związku z dwiema równoległymi okolicznościami, a mianowicie niewielkimi rozmiarami samej działki budowlanej oraz braku możliwości składowania materiałów na działkach sąsiednich. w Polsce aktualnie powstaje coraz więcej tego typu obszarów pod budowy, co ma związek z poniższymi faktami:

- eksploatowanych jest wiele obiektów, których okres eksploatacji się zakończył lub za chwilę dobiegnie końca. co więcej, ich zły stan techniczny jest realnym zagrożeniem dla użytkowników. Rozbierane lub wyburzane obiekty, z reguły, znajdują się w gęstej zabudowie, co znacznie ogranicza możliwości składowania na działkach przyległych – pozostaje jedynie działka, na której wykonana została rozbiórka;

¹ PhD., Eng., Warsaw University of Technology, Faculty of Civil Engineering, Al. Armii Ludowej 16, 00-637 Warsaw, Poland, e-mail: k.kaczorek@il.pw.edu.pl

- ceny działek w atrakcyjnych lokalizacjach (zazwyczaj położonych blisko centrum) w dużych miastach osiągają bardzo wysoki poziom. z tego powodu często uzasadnione ekonomicznie jest rozebranie istniejącej konstrukcji i w jej miejscu postawienie nowej. w tym przypadku również często będzie występował problem ze składowaniem materiałów na sąsiednich działkach.

Jednym z głównych powodów odzyskiwania gruntów budowlanych po rozebranych obiektach jest stale rosnąca cena działek. w celu potwierdzenia tych trendów w ostatnich latach, autor porównał średnie ceny działek w pięciu głównych polskich ośrodkach miejskich: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku oraz Poznaniu. Analiza wykazała, że działki w atrakcyjnych miejscach w dużych miastach stają się coraz trudniej dostępne, co generuje potrzebę brania pod uwagę możliwość rozbiórki starych obiektów i w ich miejscu wznoszenia nowych konstrukcji. Całość na, z reguły, niewielkiej działce, otoczonej przez zagospodarowane i eksploatowane działki sąsiadujące.

Aktualnie w Polsce coraz większa liczba użytkowanych obiektów osiąga stan techniczny kwalifikujący je do wyburzenia lub rozbiórki. [1] są to, z reguły, obiekty z okresu wczesno powojennego, które nie zawsze były wznoszone z nastawieniem na uzyskanie budynku o możliwie wysokich parametrach technicznych przekładających się na jego trwałość. Jeśli obiekty nie zostaną w porę wzmocnione, rozebrane lub wyburzone, mogą być powodem zaistnienia katastrofy budowlanej. Skalę zjawiska ukazuje Raport Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego opublikowany 17go marca 2014go roku, dotyczący katastrof budowlanych w 2013tym roku. w oparciu o tenże raport, autor wyciągnął następujące wnioski:

- zdecydowana większość (82,17%) katastrof budowlanych dotyczyła eksploatowanych obiektów. Katastrofy wynikały ze złego stanu technicznego obiektu a ten, z reguły, spowodowany był niewłaściwą lub długotrwałą eksploatacją.
- nieco ponad połowa (50,58%) katastrof budowlanych dotyczyła obiektów o czasie eksploatacji ponad 50 lat. Oznacza to, że obiekty masowo budowane w latach pięćdziesiątych oraz sześćdziesiątych poprzedniego stulecia osiągnęły stan, które często kwalifikuje je do poważnego wzmocnienia lub rozbiórki. Jeśli następuje ta druga opcja, to zwolniona zostaje działka budowlana, najczęściej, położona w otoczeniu gęstej zabudowy.

Druga okoliczność, która prowadzi do pracy na małej działce budowlanej o niewielkim składowisku, to celowe rozebranie istniejącego obiektu w celu uzyskania obszaru pod nową inwestycję. Inwestor, po dokonaniu stosownych analiz, jest w stanie oszacować, że w celu pozyskania działki w atrakcyjnej lokalizacji bardziej uzasadnione będzie nabycie działki z obiektem i poniesienie kosztów jego rozbiórki, niż zakup samej działki w gorszej

lokalizacji. Również często dochodzi do sytuacji, że nabycie działki już zabudowanej jest jedynym sposobem na pozyskanie danego gruntu. co więcej, aktualnemu właścicielowi istniejącego obiektu często oplać się sprzedać obiekt z działką i otrzymane w ten sposób środki ponownie zainwestować. Dobra lokalizacja ma przełożenie na łatwiejsze pozyskanie najemców, chociażby powierzchni biurowych o czym pisze dr Krzysztof Celka w swoim artykule „Preferencje najemców na rynku nieruchomości biurowych”. Następnie autor przedstawia trzy studia przypadków ukazujące przytoczoną sytuację.

Po przeanalizowaniu przedstawionych w pracy danych należy stwierdzić, że:

- W Polsce coraz więcej obiektów osiąga swój koniec eksploatacji. Przekłada się to na konieczność rozbiórki obiektów często położonych w gęstej zabudowie.
- Właściciele obiektów w atrakcyjnych lokalizacjach coraz częściej decydują się na sprzedaż tychże obiektów, nawet w dobrym stanie technicznym, w celu zgromadzenia kapitału.
- Ceny działek budowlanych w dużych miastach stale rosną lub utrzymują się na już osiągniętym wysokim poziomie.
- Inwestorzy są skłonni kupować istniejące obiekty w atrakcyjnej lokalizacji jedynie po to, aby dokonać ich rozbiórki i wznieść nowy budynek.
- Pod hasłem „atrakcyjna lokalizacja”, z reguły, kryje się obszar położony w centrum miasta. Najczęściej wiąże się to z niewielką działką oraz otaczającą gęstą zabudową.

Wszystkie powyższe stwierdzenia jednoznacznie wskazują na konieczność większego zainteresowania problemem racjonalnego zarządzania niewielkim placem budowy. Autor rozwinie ten temat w swojej przyszłej pracy naukowo-badawczej.

BIBLIOGRAFIA:

1. Nabi Ibadov, Hubert Jerzy Anysz „Ustalenie stopnia zużycia technicznych obiektów budowlanych w zarządzaniu nieruchomościami”, TTS Technika Transportu Szybowego, ISSN 1232-3829 nr 10, 2013.