

Abstrakty wystąpień

Tadeusz Markowski

Polityka przestrzenna wobec gospodarczych cykli koniunkturalnych - wyzwania wobec polskiego systemu gospodarowania przestrzenią

Banki i inne instytucje finansowo - ubezpieczeniowe powinny być zainteresowane długotrwałym inwestowaniem. Do inwestycji o relatywnie niskim ryzyku inwestycyjnym, o długotrwałych korzyściach należą inwestycje w infrastrukturę, obligacje miejskie (przeznaczone na inwestycje publiczne infrastrukturalne), kredyty hipoteczne.

Skala ryzyka działalności bankowej oraz klientów korzystających z usług bankowych jest silnie związana z przyrostem lub utratą wartości majątku nieruchomego. Rynek nieruchomości wymaga systemu regulacji, który zabezpiecza majątek nieruchomy przed spekulacjami i nieuzasadnionym spadkami wartości nieruchomości. Wartość majątku nieruchomego zależy od wielu czynników, a między innymi od jakości zagospodarowania przestrzennego, minimalizacji negatywnych efektów zewnętrznych o charakterze sąsiedzkim, wysokiej sprawności rynków nieruchomości.

Ponieważ rynki nieruchomości charakteryzują się dużą skalą efektów zewnętrznych wymagają one regulacji prawnej pozwalającej na rozsądną interwencję władz publicznych przez system publicznego planowania przestrzennego mającego charakter prawa miejscowego. Brak takich mechanizmów, ich osłabienie lub nieadekwatność do zmieniających się współcześnie wymagań sprawia, że rynki te mają nie tylko ułomny charakter, ale nabierają wręcz patologicznego charakteru poddawane są spekulacjom globalnych developerów i właścicieli. Powstają różnego typu bańki spekulacyjne (w tym; zaburzenia na rynkach kredytów hipotecznych). Tego typu działania powodują gwałtowny spadek wartości nieruchomości. Są jedną z głównych przyczyn wywoływania kryzysów gospodarczych. Spektakularnym przykładem naruszenia rynków nieruchomości przez lobby finansowe wraz populistycznym politykami „pseudo deregulacji” rynku mieszkaniowego są Stany Zjednoczone. W długofalowym interesie instytucji finansowych operujących na rynkach nieruchomości jest minimalizacja takiego ryzyka a więc dążenie do takiego systemu funkcjonowania gospodarki przestrzennej, który zapewnia poprawną alokację inwestycji ze strony rynków nieruchomości.

Wspólnym interesem władz publicznych i banków w długim okresie jest optymalizowanie wartości miasta i tworzenie warunków do utrzymywania stałego wzrostu majątku wszystkich użytkowników miasta oraz generowania dochodów z użytkowania tego majątku gwarantującego spłatę kredytów zaciąganych na jego odtworzenie i rozwój (ograniczenie rozlewania się miast, utrzymanie procesów rewitalizacji, etc.).

Jednym z najważniejszych instrumentów ochrony wspólnego interesu tj. ochrony, kontrolowania i sterowania rozwojem przestrzennym jest dobrze rozumiany publiczny monopol planistyczny. Pełne rozpoznanie oraz uświadomienie sobie kosztów i korzyści jakie daje planowany rozwój - opozycji do pseudo-zliberalizowanego z jakim mamy w tej chwili do czynienia - powinno być podstawą poszukiwania właściwych regulacji systemu gospodarki przestrzennej tak, aby stała się ona stymulatorem długotrwałego rozwoju gospodarczego miast i całego kraju.

Władysław J. Brzeski

Sposób finansowania inwestycji a rozwój i rozbudowa miast

Niska produktywność przestrzenno-gospodarcza polskich miast, obarczona szeregiem misalokacji ekonomicznych zasobów gruntów i nieruchomości powstałych podczas okresu socjalistycznego, wymaga intensywnej i zwartej przebudowy tkanki miejskiej. Wymaga to wielu inwestycji publicznych (infrastruktura) oraz prywatnych (budynki, budowle) opartych na uzasadnionym rachunku społeczno-ekonomicznym oraz prywatno-inwestycyjnym. Niezbędne finansowanie tak wielu inwestycji infrastrukturalnych wymaga innowacyjnego podejścia samorządów lokalnych oraz większego zaangażowania kapitału prywatnego, aby uniknąć przekleństwa zapóźnienia infrastrukturalnego względem inwestycji prywatnych. Obecny kryzys finansów publicznych grozi dalszymi zapóźnieniami, albowiem gminy nie mają wystarczająco silnych dochodów własnych, które mogłyby przyciągać finansowanie zewnętrzne (kredyty, obligacje). Ograniczenia fiskalne i obawy przed partnerstwem publiczno-prywatnym zmniejszają jeszcze bardziej pole manewru samorządów rozumiejących imperatyw inwestycji prorozwojowych w infrastrukturę.

W obliczu braków infrastrukturalnych prywatni inwestorzy stawiają obiekty / osiedla bez niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, albo tworzą własną mikro-infrastrukturę odgradzając się od innych. Powoduje to dalszą deglomerację obszarów zurbanizowanych skutkując rozpraszaniem miast, a w przypadku zwiększania intensywności i zwartości zabudowy miejskiej bez zapewnienia właściwej infrastruktury, powoduje gettoizację tkanki miejskiej. Brak finansowania lokalnych inwestycji infrastrukturalnych opóźnia właściwy rozwój i rozbudowę polskich miast, hamując wzrost ich produktywności przestrzenno-gospodarczej, a co za tym idzie wzrost gospodarczy w miastach będących lokomotywami naszej gospodarki.

Grzegorz A. Buczek

Ciągłość procesu planowania przestrzennego a mechanizmy zarządzania majątkiem nieruchomościowym

Planowanie przestrzenne w gminie samorządowej jest procesem ciągłym. Zmieniające się polityki lokalne, a zwłaszcza polityka przestrzenna gminy definiowana w obligatoryjnie sporządzanym i aktualizowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczy wszystkich nieruchomości położonych w jej granicach administracyjnych. Określa ona – jak to wynika z nazwy zawierającego ją dokumentu planistycznego – uwarunkowania i kierunki zagospodarowania terenów, a więc także tych, które z wielu względów są przedmiotem szeroko rozumianego zainteresowania banków i instytucji finansowych. Zapisy studium są wiążące dla organów gminy przy stanowieniu prawa miejscowego m.in. szczegółowo określającego sposób dysponowania nieruchomościami w zakresie ich zabudowy i zagospodarowania tj. przy sporządzaniu i uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Procedury planistyczne są coraz powszechniejsze i obejmują coraz więcej obszarów gmin, coraz więcej nieruchomości, zwłaszcza tych atrakcyjnych z punktu widzenia inwestorów, banków oraz instytucji finansowych. Procesy planistyczne mogą spowodować wzrost, ale także spadek wartości takich nieruchomości, m.in. w konsekwencji aktywności (lub jej braku) w procedurach planistycznych podmiotów nimi zainteresowanych. Jednakże dość powszechnie

obserwuje się raczej spóźnione – reaktywne i zwykle mało skuteczne, a nie podejmowane we właściwych fazach tych procedur – proaktywne działania z tego zakresu, a przecież są one niezwykle istotne dla efektywnego zarządzania majątkiem nieruchomościowym... Wpływanie na kształtowanie wartości nieruchomości poprzez świadome, aktywne uczestnictwo w procedurach planistycznych, a co najmniej ich staranne monitorowanie to sfera, która winna interesować banki i instytucje finansowe.

Janusz Lipiński

Dokumenty planistyczne, decyzje administracyjne oraz materiały projektowe jako źródło wiedzy o nieruchomościach

Dokumenty planistyczne (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), decyzje administracyjne (decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę), a także materiały projektowe (projekt budowlany) są potencjalnymi źródłami wiedzy o nieruchomościach gruntowych i budowlanych, a w szczególności wspomagają procesy: szacowania wartości nieruchomości, oceny jakości procesu inwestycyjnego, oceny ryzyka inwestycyjnego. Ponieważ dokumenty te opisują stan nieruchomości przed rozpoczęciem procesu jej fizycznej zabudowy, pozwalają zatem ocenić potencjał rynkowy nieruchomości, ograniczenia związane z jej zagospodarowaniem oraz ryzyka całego procesu deweloperskiego już na etapie przygotowania do inwestycji. Są one podstawą procesu badania planowanej inwestycji (due dilligence) oraz użytecznym narzędziem nie tylko dla dewelopera, ale przede wszystkim dla instytucji finansowych, które planują zaangażowanie w rozwój nieruchomości poprzedzone oceną przedsięwzięcia przed podjęciem decyzji o finansowaniu. Dokumenty te pokazują również w jaki sposób można dokonywać modyfikacji procedur deweloperskiego rozwoju nieruchomości, oraz które elementy procesu powinny być przedmiotem szczególnie starannego monitorowania i dozoru już w trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Michał Siwek

Ustawowe gwarancje udziału banków w procesie tworzenia planów miejscowych. Aspekt finansowy w przepisach planistycznych

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inaczej niż przepisy o postępowaniu cywilnym, karnym czy administracyjnym, w których uzyskanie statusu strony podlega rygorystycznym warunkom - dopuszcza szeroki krąg podmiotów uprawnionych do udziału w procesie planistycznym. Oznacza to m.in. iż wszyscy uczestnicy procesu inwestycyjnego w tym deweloperzy, inwestorzy oraz instytucje finansujące, włączając w to banki, mogą mieć wpływ na rodzaj i zakres przeznaczenia, a tym samym na potencjał inwestycyjny interesujących ich nieruchomości. Możliwość oddziaływania na treść dokumentów planistycznych gminy przejawia się w istnieniu instytucji składania uwag do projektów oraz organizacji publicznej dyskusji w ramach uzgadniania dwóch podstawowych instrumentów planowania lokalnego tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Także uchwalone studia i plany miejscowe objęte są dalszą kontrolą pod względem ich zgodności z prawem, z

zasadami planowania, ale też interesem prawnym ewentualnych skarżących. Ignorowanie, względnie niewiedza o terminach, w których podmioty uprawnione mogą wykazać inicjatywę celem zapewnienie danej nieruchomości pożądanego przeznaczenia, przy niekorzystnym splocie wydarzeń może sprawić, iż wcześniej poczynione symulacje finansowe, odnośnie spodziewanych przychodów z danej nieruchomości, okażą się nieprawdziwe.

Innym zagadnieniem jest tzw. renta planistyczna, która z tytułu dokonanej zmian planu miejscowego może stanowić dodatkowe obciążenie w procesie zbywania nieruchomości. Banki, o ile znajdują się w sytuacji przymusowego przejęcia kontroli nad projektem niewydolnego kredytobiorcy, winny mieć świadomość takiego dodatkowego kosztu.

Jan Robert Nowak

Zarządzanie ryzykiem inwestycyjnym a procesy planistyczne, projektowe i decyzyjne dotyczące przestrzeni i nieruchomości

Zaangażowanie sektora bankowego w finansowanie projektów nieruchomościowych od kilkunastu lat systematycznie wzrasta. Banki stały się istotnym graczem na rynku nieruchomości, zaś ich rola nie ogranicza się już tylko do analizy zdolności kredytowej kredytobiorcy, ale coraz częściej wymaga dogłębnej wiedzy na temat funkcjonowania rynku nieruchomości i ryzyk związanych z finansowanym projektem. Umiejętność identyfikacji ryzyk i ich kwantyfikacji może przesądzić o sukcesie bądź porażce projektu, a tym samym o sukcesie lub porażce banku. Spośród szeregu możliwych niekorzystnych zdarzeń, na etapie przygotowania projektu na plan pierwszy wysuwają się kwestie dotyczące zagadnień planistycznych - reperkusje zmian w planach zagospodarowania przestrzennego dla założeń inwestycyjnych, w tym dla wydanych wcześniej warunków zabudowy. Jakie jest zagrożenie dla banku i jak można je ograniczać, czy bank powinien wykazać zainteresowanie procesem planistycznym i czy ma on wpływ na poziom ryzyka kredytowego? Czy bank może ustrzec się negatywnych dla siebie następstw w procesie planistycznym i jakie mogą być to następstwa? Oto problemy do rozważenia.

Elżbieta Kraszevska

Zmiana wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu miejscowego jako wartość dodana (przykład: Lublin)

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winny być uwzględnione nie tylko wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, ale również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalając przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także "walory ekonomiczne przestrzeni" i wpływają na zmianę wartości nieruchomości. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie dworca PKP w Lublinie obejmuje swoimi ustaleniami tereny w większości zdegradowane. Plan miejscowy może być szansą rozwojową tych terenów, w dużej części przemysłowych, szansą przywrócenia ich do aktywności gospodarczej w ramach procesów rynkowych. Podjęte decyzje administracyjne, w tym o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwiększyły zainteresowanie potencjalnych inwestorów, postrzegających walory ekonomiczne tych terenów wynikające nie

tylko z sąsiedztwa terenów kolejowych. Jednym z celów sporządzanego planu miejscowego jest utworzenie ośrodka usług ponadpodstawowych korzystnie położonego w przestrzeni miejskiej, ale i regionalnej, w sąsiedztwie zespołu dworców komunikacji kolejowej i autobusowej, w sąsiedztwie zespołu sportowo-rekreacyjnego oraz terenu Międzynarodowych Targów Lubelskich. Projektem planu miejscowego objęto teren o powierzchni ok. 240 hektarów. Szacuje się, że nieruchomości na ok. 1/3 tego terenu zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Istotnym czynnikiem wpływającym na ustalenia planu ma stan własności obszaru objętego projektem: ponad połowa powierzchni stanowi własność Gminy Lublin, a ok. 30% powierzchni jest własnością Skarbu Państwa. W fazie wstępnych prac projektowych część obecnych i potencjalnych właścicieli/użytkowników terenu była zainteresowana wzrostem wartości nieruchomości położonych w granicach projektu planu miejscowego i możliwością komercyjnego wykorzystania interesujących ich terenów. Umożliwienie realizacji na podstawie ustaleń planu miejscowego ośrodka stymulowania rozwoju gospodarczego i infrastrukturalnego, jakim będzie zespół dworców komunikacji zbiorowej i ośrodek usługowy ponadlokalny, wywoła szereg skutków korzystnych, zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Tomasz Majda

Kwartal miejski – optymalizacja przez dyskusję

Jednym z głównych celów planowania jest minimalizacja przyszłych konfliktów w procesie inwestycyjnym przez optymalizację zagospodarowania. W całym procesie inwestycyjnym biorą udział liczni aktorzy reprezentujący różne punkty widzenia i realizujący różne strategie. Oczywistym jest, że optymalizacja tego procesu na etapie planowania wymaga jak najpełniejszej wiedzy o ich potrzebach. Obecny system planowania teoretycznie zapewnia wystarczający wpływ wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego na ustalenia prawa miejscowego, ale w praktyce wymaga to znacznego wydłużenia procedury przez ponawianie poszczególnych jej etapów. Wynika to w dużej mierze z niewiedzy i niepełnego udziału w procedurach planistycznych zainteresowanych stron, ale także trudności z oszacowaniem wartości brzegowych, których przekroczenie w procesie optymalizacji spowoduje nieopłacalność realizacji poszczególnych projektów. Ponieważ niekończące się przedłużanie procedury nikomu się nie opłaca, uwagi składane do planów miejscowych są bardzo często odrzucane, ewentualnie zamiast optymalizacji następuje liberalizacja ustaleń planu. Może to powodować wzrost potencjalnej wartości nieruchomości przy jednoczesnym, najczęściej nieświadomym, podniesieniu ryzyka wystąpienia konfliktów w fazie realizacji. Minimalizacja konfliktów w tej fazie niesie za sobą nieporównywalnie większe koszty powodując, że prawdopodobieństwo rozminięcia się z rzeczywistością wcześniejszych symulacji finansowych zdecydowanie rośnie. W przypadku planów sporządzanych dla niewielkich obszarów nawiązanie dyskusji między głównymi podmiotami biorącymi udział w procesie inwestycyjnym i prowadzenie jej w czasie całego procesu planowania jest możliwe, a pozwala uniknąć różnych zagrożeń wynikających z niedoskonałości modelu planowania. Z drugiej strony niechęć prowadzenia takiej dyskusji może być sygnałem ostrzegawczym, że strony nie będą skłonne do współpracy także później, ewentualnie realizacja projektów na danym terenie nie leży w sferze ich priorytetów, pozostawiając wykreowanie wartości potencjalnej w sferze teorii.