



” Pustostany – czy warto je remontować?

Monika Grążawska

Starszy Specjalista ds. Relacji z Klientami Centrum AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

2 grudnia 2024





Według danych GUS na koniec 2023 roku zasoby mieszkaniowe na terenie kraju liczyły ponad 15,7 mln mieszkań. Przy skali ludności naszego kraju na poziomie 37,6 mln wychodzi na to, że na każde mieszkanie przypada po około 2,4 obywatela.

Według danych Eurostatu przeciętna liczba pomieszczeń na osobę w Polsce wynosi 1,2 i jest to drugi najniższy wynik w Unii Europejskiej, podczas gdy dla całej Unii jest to 1,6 pokoju. 36,9% Polaków mieszka w przeludnionych mieszkaniach, co stanowi wynik znacznie wyższy niż średnia unijna (17,5%).

Ostatni spis powszechny w 2021 roku wykazał 15,34 mln mieszkań, a około 12,1% z nich było pustych, co oznacza, że liczba pustostanów w Polsce wynosi 1,86 mln.

Kwestia pustostanów coraz częściej staje się przedmiotem dyskusji politycznych i społecznych, zwłaszcza w kontekście rosnących cen nieruchomości w Polsce oraz problemu przeludnienia mieszkań. Odpowiednie ich wykorzystanie mogłoby częściowo pomóc w rozwiązaniu problemów związanych z brakiem mieszkań. Pojawia się zatem pytanie, czy renowacja starych, opuszczonych budynków i lokali ma sens?

Przyczyny powstawania pustostanów

W Polsce jest wiele pustostanów, zarówno w dużych miastach, jak i na wsiach. Może wynikać to m.in. z przyczyn ekonomicznych – niekiedy koszty renowacji budynków przewyższają ich potencjalną wartość rynkową, co powoduje, że lokatorzy opuszczają takie budynki. W innych sytuacjach może być to wynik procesów migracyjnych – migracje z małych miast i wsi do dużych aglomeracji powodują, że opuszczane domy i mieszkania stają się pustostanami. Dotyczy to zwłaszcza regionów o słabej sytuacji gospodarczej, np. wschodnich części kraju.

Niekiedy pustostany powstają w wyniku zmian demograficznych. Wiele pustostanów to nieruchomości należące do osób starszych, które po śmierci właścicieli pozostają niewykorzystane. Brak dziedziczenia lub zainteresowania ze strony spadkobierców prowadzi do stopniowego niszczenia takich budynków. Ponadto coraz częściej zauważyć można, że osoby starsze przeprowadzają się z terenów wiejskich i małych miast do większych aglomeracji, gdzie łatwiej o dostęp do usług zdrowotnych i społecznych. Powoduje to wzrost liczby pustych domów na obszarach peryferyjnych.

W niektórych przypadkach występowanie pustostanów może wynikać z upadku przemysłu – w miastach postindustrialnych, takich jak Bytom czy Wałbrzych, wiele budynków mieszkalnych i fabryk zostało opuszczonych po zamknięciu zakładów przemysłowych.

Dlaczego warto przywracać pustostany do życia?

Przywracanie pustostanów do życia jest istotne z wielu względów – społecznych, ekonomicznych, ekologicznych i kulturowych. Pierwsza i najważniejsza kwestia: zwiększamy pulę dostępnych mieszkań. Pustostany mogą być przekształcone w mieszkania socjalne, schroniska dla osób w kryzysie bezdomności czy domy dla uchodźców.

Coraz częściej rezygnuje się z wyburzania starych budynków na rzecz zachowania ich konstrukcji i przekształcenia na nowe potrzeby. Takie podejście przynosi często korzyści, ponieważ adaptacja istniejących obiektów często okazuje się tańsza niż budowa od podstaw.

Remonty pustostanów to także rozwiązanie przyjazne środowisku, wpisujące się w zasady zrównoważonego rozwoju. Zamiast burzyć stare obiekty i generować odpady, można wykorzystać już istniejącą infrastrukturę, przyczyniając się przy tym do ochrony środowiska – zmniejszamy ślad węglowy, ponownie wykorzystujemy materiały (less waste) i ograniczamy zużycie energii. Rewitalizacja pustostanów to działanie, które wspiera racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Dzięki adaptacji istniejących budynków unikamy rozlewania się miast na tereny podmiejskie, ograniczamy zjawisko „betonozy” oraz chronimy obszary zielone przed wycinką i zabudową na potrzeby nowych inwestycji.



Ponadto, przywrócenie pustostanów do użytku przyczynia się do rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, zwiększając ich atrakcyjność i bezpieczeństwo. Opuszczone budynki często mają negatywny wpływ na otoczenie, obniżając jego atrakcyjność i wartość. Ich odnowienie i nadanie im nowych funkcji, takich jak galerie sztuki, centra kulturalne czy przestrzenie coworkingowe, może integrować lokalną społeczność oraz zainteresować potencjalnych inwestorów. Rewitalizacja pustostanów podnosi wartość nie tylko samego budynku, ale także jego otoczenia, co przynosi korzyści finansowe właścicielom, a także gminom. Co więcej, takie działania umożliwiają zachowanie architektonicznego i historycznego dziedzictwa, jednocześnie dostosowując je do współczesnych potrzeb. Odnowione budynki mogą stać się symbolem odradzających się dzielnic, łącząc przeszłość z nowoczesnością.

Możliwości wykorzystania pustostanów

Opuszczone budynki kryją w sobie ogromny potencjał do przekształcenia w różnorodne przestrzenie użytkowe. Adaptacyjne przekształcanie budynków pozwala na elastyczne dopasowanie niemal każdego obiektu do nowych funkcji. W zależności od lokalizacji, konstrukcji oraz aktualnych potrzeb społecznych, pustostany mogą pełnić funkcje mieszkalne, komercyjne, kulturalne czy edukacyjne.

Adaptacja pustostanów na cele mieszkaniowe to rozwiązanie, które przynosi wiele korzyści w odpowiedzi na problemy mieszkaniowe, szczególnie w kontekście braku dostępnych lokali oraz rosnących kosztów budowy.

Opuszczone magazyny mają duży potencjał adaptacyjny i mogą zostać przekształcone w nowoczesne biura. Ich wysokie sufity oraz otwarta przestrzeń doskonale sprawdzają się do stworzenia funkcjonalnych aranżacji typu open space.

Zabytkowe budynki, takie jak pałace, zamki czy opuszczone klasztory mogą zostać przekształcone w luksusowe hotele. Dzięki swojej wyjątkowej architekturze i bogatej historii przyciągają gości poszukujących miejsc o unikalnym charakterze.

Fabryki to świetny przykład budynków, które można przekształcić w nowoczesne mieszkania. Dawne hale produkcyjne, dzięki dużym metrażom i wysokim sufitom, doskonale sprawdzają się w takiej roli.

Przykłady adaptacji pustostanów

Nowa Papiernia przy ulicy Kościuszki we Wrocławiu została wzniesiona pod koniec XIX wieku. Po wojnie mieściły się tam Wrocławskie Zakłady Wyrobów Papierowych. Po ich zamknięciu fabryka została zakupiona przez kanadyjskiego dewelopera, który podjął się jej renowacji. Obecnie znajduje się tam 75 lokali mieszkalnych, zaprojektowanych w stylu industrialnym.



źródło: <https://www.apsz.com.pl/projekty/nowa-papiernia/>



Budowę sześciopiętrowego budynku, znanego jako **Sanatorium Milicyjne w Nałęczowie**, rozpoczęła Komenda Wojewódzka Milicji Obywatelskiej w Lublinie. Prace zostały jednak przerwane z powodu braku funduszy. Obiekt w stanie surowym wielokrotnie próbowało sprzedać najpierw Starostwo Powiatowe w Puławach, następnie Agencja Mienia Wojskowego. Rozważano wówczas nawet wyburzenie budynku, aby sprzedać samą działkę. W listopadzie 2020 roku przeprowadzono renowację i przekształcono go w obiekt pełniący funkcje hotelowo-uzdrowiskowe.



źródło: <https://archenaleczow.pl/hotel/o-nas>

Dawna **Cukrownia Żnin** została przekształcona w nowoczesne Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Znajdują się tam obecnie, oprócz części hotelowej, kilka restauracji i klubów, mały browar, kręgielnia, sala zabaw dla dzieci oraz przystań nad jeziorem. Adaptacja zabytkowych budynków fabrycznych na industrialny hotel to doskonały przykład efektywnego wykorzystania zasady 3R, tj. redukcji, ponownego użycia i recyklingu, która pozwala na nadanie nowego życia starym obiektom.



źródło: <https://www.whitemad.pl/cukrownia-znin-nowe-zycie-starej-fabryki/>



Fabryka Norblina to jeden z najciekawszych przykładów rewitalizacji obiektów przemysłowych w Warszawie. Dawniej mieściła się tu fabryka produkująca wyroby platerowane, takie jak dekoracje stołowe, akcesoria kuchenne czy ozdoby uprząży końskich. Obecnie obszar ten, zajmujący 2 hektary, przekształcono w nowoczesny kompleks z biurami, restauracjami, sklepami i niewielkim kinem. Co szczególnie istotne, w Fabryce Norblina działa otwarte muzeum, które przybliża historię miejsca i prezentuje zachowane elementy dawnej infrastruktury przemysłowej.



źródło: <https://fabrykanorblina.pl/en/>

Zamek w Janowie Podlaskim – jeszcze niedawno w Janowie Podlaskim można było zobaczyć jedynie pozostałości dawnego, imponującego zamku biskupiego. Obecnie w jego miejscu stoi odnowiony, odtworzony na wzór XVIII-wiecznego zamku hotel, który budzi zachwyt.



źródło: <https://www.zamekjanowpodlaski.pl/hotel/galeria#lg=1&slide=0>



Przywracanie pustostanów do życia to inwestycja w lepszą przyszłość. To działanie, które nie tylko pozwala efektywnie zarządzać zasobami, ale także odpowiada na potrzeby społeczne, wspiera gospodarkę i chroni środowisko. Choć renowacja starych, opuszczonych budynków wymaga nakładów finansowych i organizacyjnych, korzyści z nią związane przewyższają potencjalne trudności, zwłaszcza w kontekście obecnych wyzwań mieszkaniowych. Wykorzystanie potencjału pustostanów to krok w stronę zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia mieszkańców.



MONIKA GRAŻAWSKA

Starszy Specjalista ds. Relacji z Klientami Centrum AMRON

e-mail: monika.grazawska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.