

Obszary kryzysowe w polskich miastach – ocena zapotrzebowania na projekty rewitalizacyjne

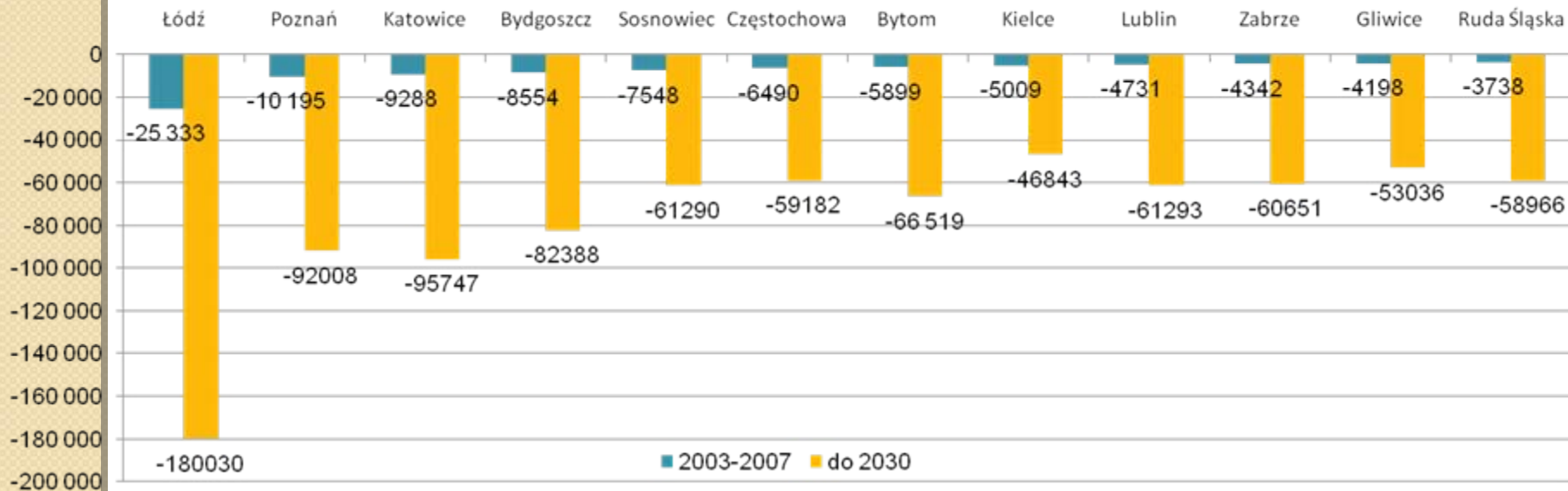
18 maja 2011r., Warszawa

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Agenda

- Cele prezentacji
- Potrzeby rewitalizacyjne miast w Polsce
- Popyt na projekty rewitalizacji
- Podsumowanie

Kontekst rewitalizacji: suburbanizacja i spadek liczby mieszkańców miast w Polsce



Związek Miast Polskich 2010

Cele prezentacji

- 1) Ocena potrzeb inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji miast w Polsce
- 2) Identyfikacja podmiotów zgłaszających popyt na realizację projektów rewitalizacyjnych



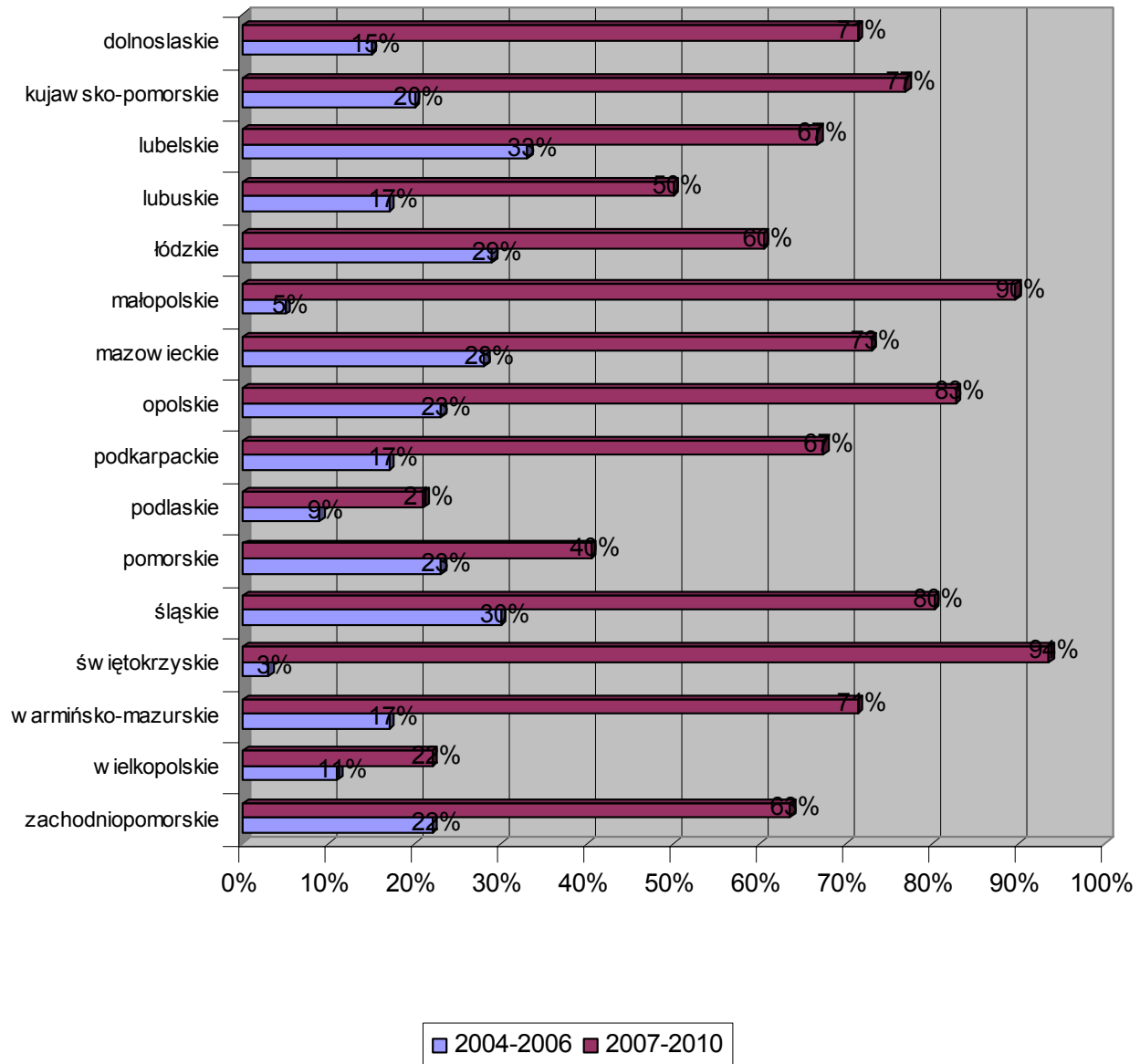
Potrzeby rewitalizacyjne miast w Polsce

Programowanie rewitalizacji w polskich miastach

1. Około 40 miast pionierskich w Polsce do 2003 r. podejmowało działania rewitalizacyjne.
2. Od 2004 r. warunkiem formalnym uzyskania dofinansowania stało się uchwalenie programu rewitalizacji.
3. W czasie ZPORR powstało 167 LPR.
4. Do końca stycznia 2011 r. uchwalono 558 LPR.

województwo	2007	2011
dolnośląskie	14	65
kujawsko-pomorskie	10	40
lubelskie	13	28
lubuskie	7	21
łódzkie	12	26
małopolskie	3	52
mazowieckie	24	59
opolskie	8	24
podkarpackie	8	33
podlaskie	3	8
pomorskie	10	17
śląskie	21	57
świętokrzyskie	1	29
warmińsko-mazurskie	8	35
wielkopolskie	12	24
zachodniopomorskie	13	40
	167	558

Miasta z uchwalonymi LPR w relacji do ogółu miast w województwie



Obszary zdegradowane wymagające rewitalizacji w polskich miastach (2007)

Na początku projektu badawczego zamawianego „Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju” (grudzień 2007 r.) Instytut Rozwoju Miast przeprowadził ankietę dotyczącą obszarów zdegradowanych w polskich miastach. Odpowiedzi uzyskano z 393 miast (73,9% mieszkańców).

Typ obszaru zdegradowanego	Powierzchnia terenów zdegradowanych [ha]	Odsetek terenów zdegradowanych [%]	Odsetek terenów zainwestowanych i zurbanizowanych w miastach [%]
Stare dzielnice śródmiejskie	62 337,3	51,8	11,0
Blokowiska	14 883,4	12,4	2,6
Tereny poprzemysłowe	24 034,0	20,0	4,2
Tereny powojaskowe	4 000,0	3,3	0,7
Tereny przemysłowe	15 000,0	12,5	2,6
SUMA	120 254,7	100,0	21,2

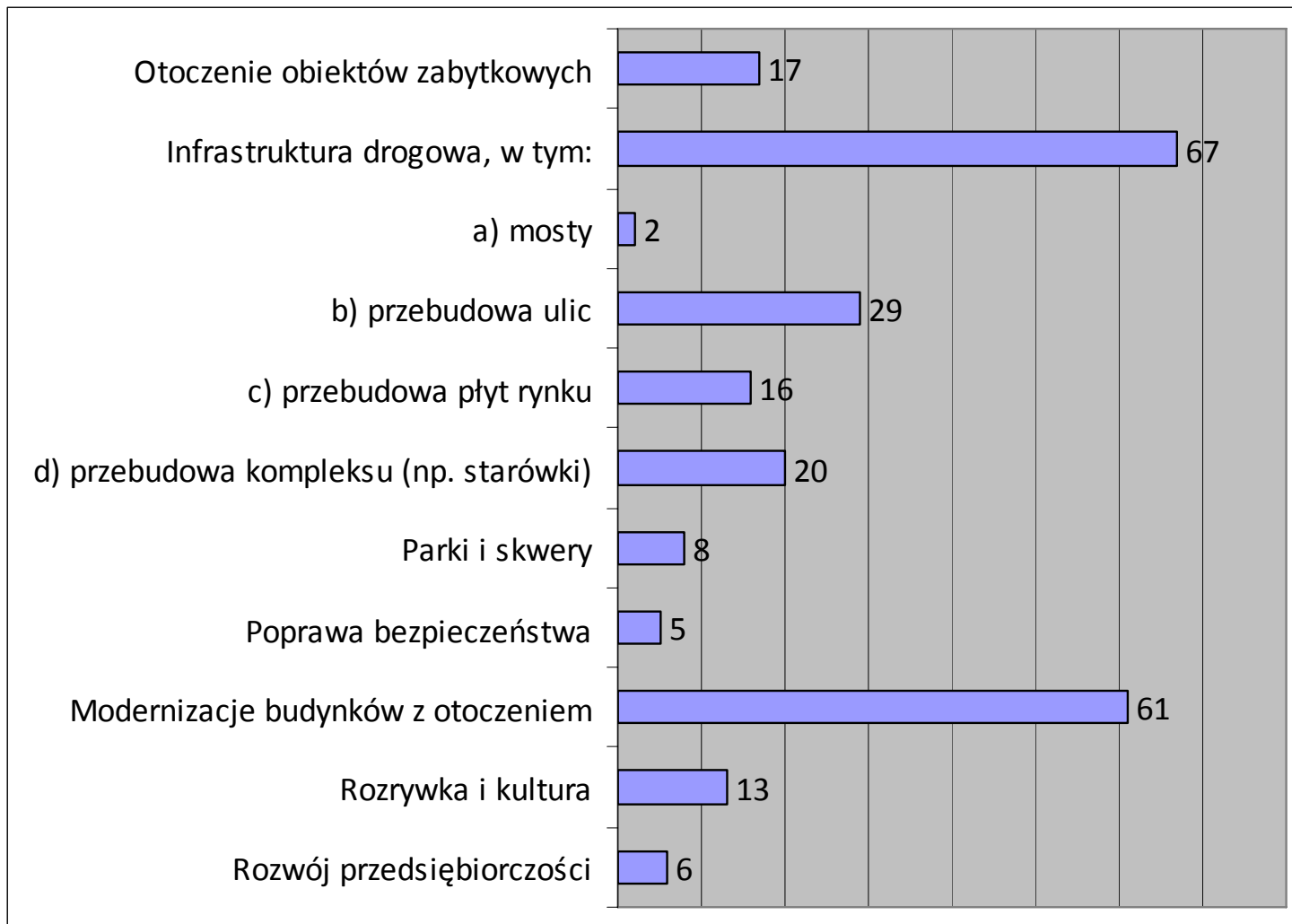
W. Jarczewski, 2009, *Przestrzenne aspekty Rewitalizacji*, IRM, s. 291.

Obszary rewitalizacji w miastach

Kategoria miast (tys. osób)	Liczba miast objętych analizą	Liczba obszarów wyznaczonych do rewitalizacji	Średni udział obszaru rewitalizacji w powierzchni miasta (%)	Średnia powierzchnia obszaru rewitalizacji w mieście (ha)
> 200	15	88	8,2	298,2
100-200	20	100	10,1	184,4
50-100	34	135	8,8	109,2
20-50	66	195	5,6	48,7
<20	60	152	4,7	43,5
	195	670	7,7	111,72

W. Jarczewski, M. Kuryło 2010, Rewitalizacja miast w liczbach, tom VIII, IRM, s. 254.

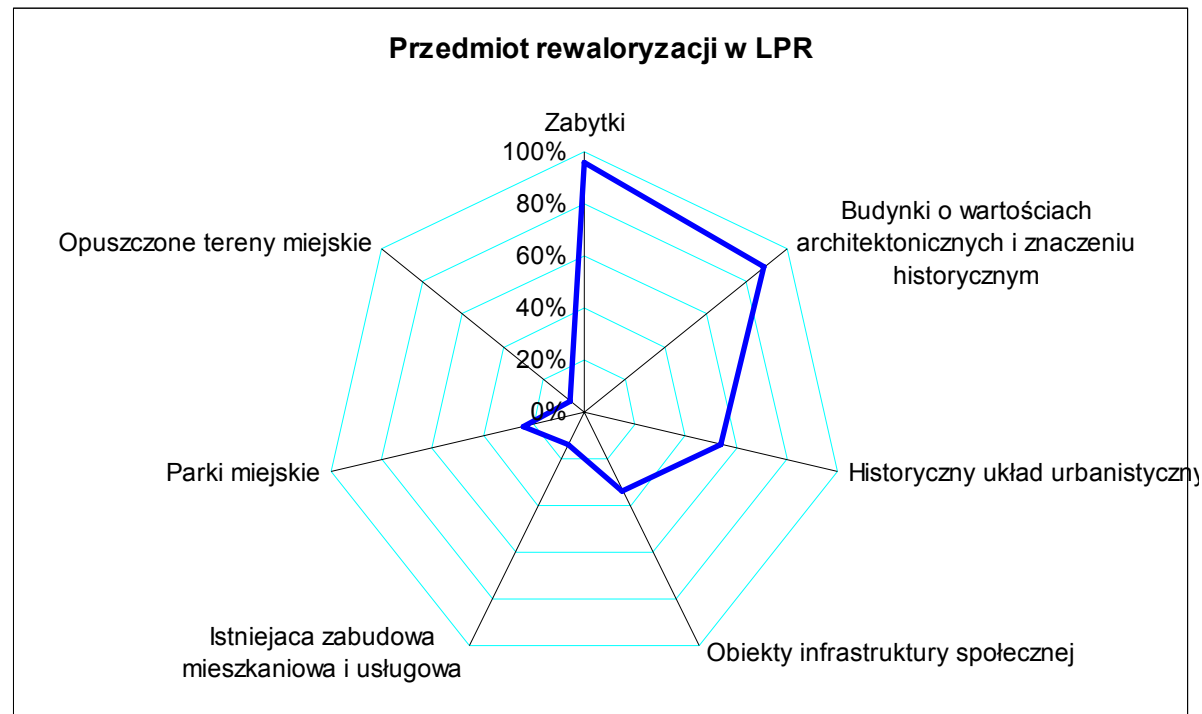
Typy projektów realizowanych w ZPORR



Rewaloryzacja przestrzeni miejskiej

W zależności od zamierzeń twórców LPR w danym mieście, można wyróżnić dwa podejścia do rewitalizacji przestrzeni miejskiej:

- przedmiotowe (bierne) – dominujące (77,4%), zgodnie z którym rewitalizacja rozumiana jest jako dążenie do ochrony i wyeksponowania walorów architektonicznych przestrzeni miejskiej poprzez odwołanie do programu opieki nad zabytkami i zsynchronizowanie prowadzonych w obu programach działań;
- podmiotowe (aktywne) – rzadziej w LPR stosowane (22,4%), zgodnie z którym traktuje się rewitalizację przestrzeni miejskiej jako nadanie obszarowi nowych możliwości generowania dochodu.



Działania rewitalizacyjne w LPR 2007-2013

Kategoria miasta	Przestrzenie publiczne [%]	Remont i adaptacja zabytków [%]	Bezpieczeństwo [%]	Infrastruktura mieszkaniowa [%]	Infrastruktura sportowa, turystyczna, kulturalna [%]	Infrastruktura edukacyjno – społeczna [%]	Infrastruktura komunikacyjna [%]	Pozostała infrastruktura [%]	Projekty gospodarcze [%]	Projekty społeczne [%]
>200	76,1	31,8	53,4	53,4	76,1	46,6	64,8	44,3	22,7	52,3
100 – 200	52	27,0	23,0	50,0	54,0	34,0	43,0	43,0	20,0	30,0
50 – 100	60,7	22,2	39,3	51,9	52,6	41,5	63,0	48,9	14,8	34,9
20 – 50	62,1	29,7	30,3	45,6	60,0	40,5	59,5	41,0	10,3	45,6
10 – 20	55,9	17,1	32,9	28,9	48,0	23,0	46,1	29,6	13,2	23,7
Średnia	60,7	25,2	34,6	44,8	57,0	36,6	55,4	40,7	18,7	37,0
Miasta, w których zaplanowano działania danego typu (%)	88	62,6	58	70,8	86,1	67,2	81	62,6	32,3	35,3

W. Jarczewski, M. Kuryło 2010, Rewitalizacja miast w liczbach, tom VIII, IRM, s. 260.

Planowane nakłady na rewitalizację 2007-2013

Kategoria miast (tys. osób)	Średnie łączne nakłady na rewitalizację miasta (milion zł)	Średnia kwota planowana 1 obszar (milion zł)	Planowany udział środków własnych gminy (%)	Planowany udział środków z RPO (%)
> 200	458	78	29	55
100-200	279,3	55,9	27	50
50-100	173,1	43,6	21	57
20-50	133,8	45,3	21	64
<20	63,6	25,1	21	58
	158,5	44	24	57

W. Jarczewski, M. Kuryło 2010, Rewitalizacja miast w liczbach, tom VIII, IRM, s. 254.

195 miast objętych badaniem planuje przeznaczyć na rewitalizację łącznie ok. 30 miliardów zł. Większość tych środków planuje pozyskać z RPO. W sumie w RPO na rewitalizację miast przewidziano ok. 3,5-4 miliardów zł.



Popyt na projekty rewitalizacyjne

Instrumenty finansowe w rewitalizacji

I. Dotacje

- Regionalne Programy Operacyjne,
- PO Infrastruktura i Środowisko (XI Oś priorytetowa „Kultura i dziedzictwo kulturowe”),
- PO Kapitał Ludzki (Priorytet I „Zatrudnienie i integracja społeczna”; VI „Rynek pracy otwarty dla wszystkich”),
- PROW (Odnowa i rozwój wsi – miasta do 5 tys.),
- Norweski Mechanizm Finansowy i Mechanizm Finansowy Europejskiego Obszaru Gospodarczego,
- Program MKiDN „Dziedzictwo kulturowe”, „Infrastruktura kultury”,
- Dotacje na ochronę zabytków na obszarze województw,
- Programy lokalne, m.in. programy małych ulepszeń,
- Dotacje celowe na dofinansowanie prac konserwatorskich

Instrumenty finansowe w rewitalizacji

II. Instrumenty zwrotne

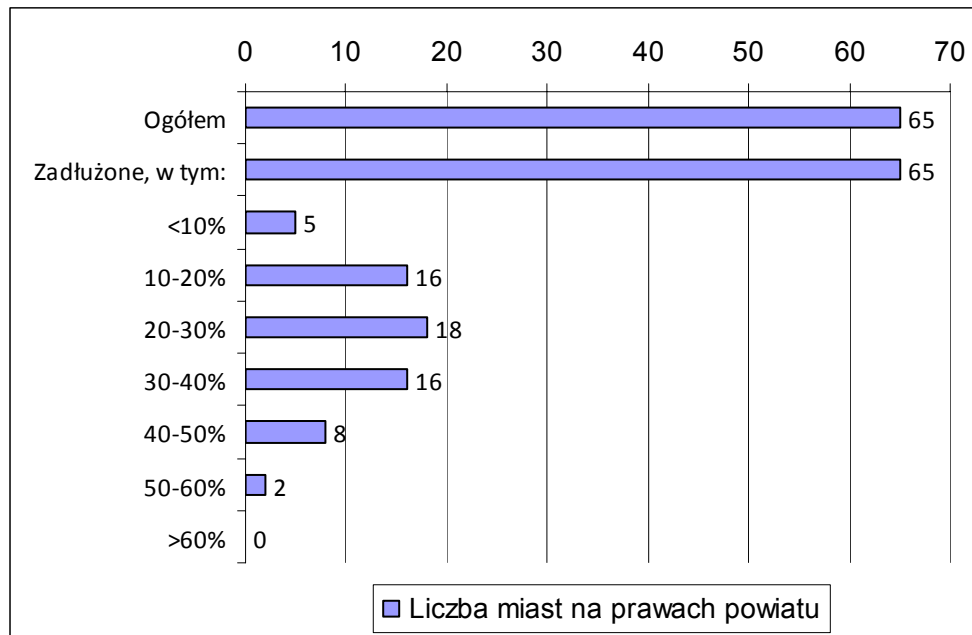
- Pożyczki z funduszy celowych (np. Fundusz Termomodernizacji i Remontów, Fundusz Rozwoju Inwestycji Komunalnych, NFOŚiGW),
- Pożyczki z programów rządowych, np. Program wspierania budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat, PROW 2007-2013 pożyczki wyprzedzające z budżetu państwa,
- Obligacje komunalne,
- Kredyty i pożyczki w bankach komercyjnych,
- Preferencyjne pożyczki z Funduszy Rozwoju Obszarów Miejskich (Inicjatywa JESSICA).

III. Instrumenty kapitałowe

- Wkłady do spółek rewitalizacyjnych (np. Wrocławska Rewitalizacja sp. z o.o., Płocka Agencja Restauracji Starówki sp. z o.o.).

Miasta i ich zadłużenie w kontekście wydatków na rewitalizację

Zadłużenie miast na prawach powiatu w 2011 r. ma wynieść ok. 27,8 miliarda zł (ok. 48%) dochodów. Jednocześnie od stycznia 2011 r. obowiązuje reguła wydatkowa dla podsektora samorządowego, której celem jest ograniczenie zadłużenia JST.



Dane Ministerstwa Finansów

Agencja ratingowa Fitch oraz Instytut Kościuszki ostrzegają przed pośrednim zadłużeniem samorządów, ukrytym w zobowiązaniach spółek miejskich.

Rynek projektów rewitalizacyjnych w formule PPP

- 2009 – brak projektów
- 2010 – jedna podpisana umowa (Rewitalizacja budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 8 w Krakowie – R3)

Teatr: warsztaty krawieckie i sala prób o powierzchni 200 metrów kwadratowych.

Partner prywatny – parter i podziemia: kawiarnia teatralna z zapleczem gastronomicznym i pracownia artystycznych zdjęć.

Wspólna przestrzeń: przy holu wejściowym ekspozycja multimedialna prezentująca kolekcje strojów i dekoracji teatralnych, ekspozycja akcesoriów militarnych i innych rekwizytów teatralnych.

Projekty deweloperów – powierzchnie handlowe

- Wskaźnik nasycenia porównywalny ze średnią europejską (ok. 264 m²/1000 mieszkańców).
- Zróżnicowanie nasycenia duże miasta (66% podaży). W małych i średnich ośrodkach nadal popyt znacznie przewyższa podaż, planowane są kolejne inwestycje.
- Alternatywa dla galerii – deptaki (przykład Szczecina: stawki odpowiednio 40-45 euro/m² i 25-40 euro/m²)

Typy projektów identyfikowanych do wdrożenia w Inicjatywie JESSICA

- Galerie handlowe z funkcjami kulturalnymi / pasáže handlowe,
- Obiekty sportowe i rekreacyjne,
- Centra biurowe lub hotelowo-konferencyjne,
- Inkubatory przedsiębiorczości.

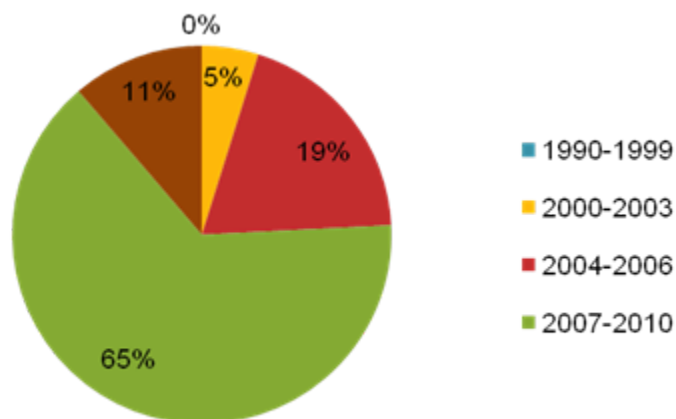
Rzadkość: funkcje mieszkaniowe.

Podsumowanie – dopiero początek

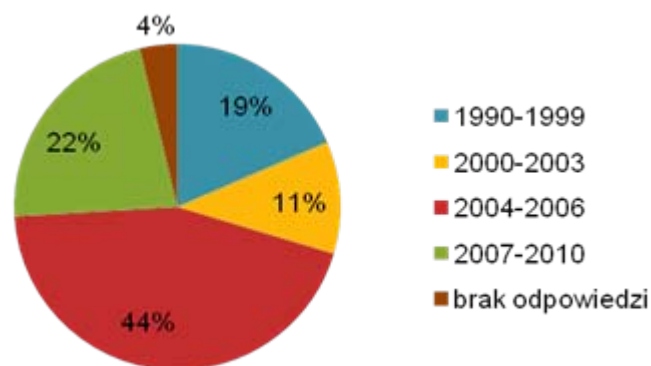
Rewitalizacja w polskich miastach dopiero się rozpoczyna.

Jak pokazują wyniki badań prowadzonych w projekcie „Rewitalizacja miast – organizacja i finansowanie”, dla większości miast obecna perspektywa finansowa to pierwsze programy i projekty.

Rozpoczęcie realizacji projektów rewitalizacyjnych



Małe i średnie miasta



Duże miasta

Podsumowanie – wnioski z oceny realizacji dotychczasowych programów

- programy pokazują potrzeby, a nie realny popyt miasta na projekty rewitalizacyjne,
- w programach brak jednoznacznie określonych grup docelowych, dla których prowadzona jest rewitalizacja w mieście (interesariuszy programu),
- brakuje jasnej struktury programów (podziału na projekty kluczowe i uzupełniające),
- rewitalizacja jest najczęściej wstępem do gentryfikacji,
- potrzeba wsparcia informacyjnego i finansowego (zwłaszcza w postaci poręczeń) z poziomu regionalnego.



Dziękuję za uwagę!

a.jadachsepiolo@gmail.com