Natalia Brania

e-mail: brania.natalia21@gmail.com

ORCID: 0009-0000-6227-2827

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne jako odpowiedź na problemy na rynku nieruchomości w Polsce

DOI: 10.15611/2023.85.5.06
JEL Classification: R20, R30, R33

Streszczenie: Adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne jest odpowiedzią na problem malejącej liczby gruntów i rosnącego zapotrzebowania na nowe nieruchomości mieszkalne. Celem pracy jest ocena i omówienie szans oraz zagrożeń wynikających z pomysłu adaptacji budynków biurowych na bloki mieszkalne w Polsce. W pracy za pomocą analizy historyczno-porównawczej przedstawiona została ewolucja budownictwa biurowego oraz form pracy na przestrzeni lat na świecie. Proste metody statystyczne pozwoliły na przedstawienie aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości i w mieszkalnictwie. Przykłady dokonanych adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne zaprezentowane zostały na podstawie analiz studiów przypadku. Omówiono także czynniki, które mają wpływ na możliwość przeprowadzenia takiej adaptacji i jej powodzenie.

Słowa kluczowe: budynki biurowe, adaptacja, mieszkalnictwo

1. Wstęp

Budowa nieruchomości mieszkalnych jest procesem kapitałochłonnym i długotrwałym. Zapotrzebowanie na nowe nieruchomości mieszkalne nie zmniejsza się, jednak maleje liczba gruntów w miastach, na których można dokonać takich realizacji. Inwestorzy nieustannie poszukują nowych rozwiązań pozwalających im na obniżenie kosztów budowy i nabycia gruntów. Jednym z pomysłów są inwestycje na terenach podmiejskich, gdzie dostępnych jest więcej gruntów i ich ceny są niższe. Często prowadzi to jednak do negatywnego zjawiska rozlewania się miast. Innym pomysłem może być ponowne wykorzystanie już istniejących budynków, które nie są używane, tzn. adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne. Pozwala to na zaoszczędzenie kosztów, które byłyby poniesione na budowę budynku od zera, oraz powiększenie zasobu nieruchomości mieszkalnych.

W pracy sformułowano następujący problem badawczy: W jaki sposób adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne może przyczynić się do rozwiązania problemu niewystarczających zasobów mieszkaniowych w Polsce?

Celem pracy jest ocena i omówienie szans oraz zagrożeń wynikających z pomysłu adaptacji budynków biurowych na bloki mieszkalne jako odpowiedź na problem niewystarczających zasobów mieszkaniowych w Polsce.

Zastosowane w pracy metody badawcze obejmowały metodę opisową, za pomocą której dokonany został przegląd literatury oraz innych materiałów źródło-

wych. Proste metody statystyczne pozwoliły na przedstawienie danych statystycznych dotyczących sytuacji na rynku pracy i rynku nieruchomości. Dokonano także analizy rozwoju budownictwa biurowego i form pracy na świecie na przestrzeni lat za pomocą analizy historyczno-porównawczej. Przykłady rozwiązań z zakresu adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne na świecie przedstawione zostały na podstawie studiów przypadku.

2. Ewolucja budownictwa biurowego i form pracy

Budynki biurowe to miejsca, gdzie znajdują się siedziby i oddziały firm z różnych branż oraz wykonywane są prace umysłowe i administracyjne. Pod koniec XX wieku budynki takie stały się wizytówką rozwijających się aglomeracji miejskich. Ich wygląd i zastosowanie zmieniało się w zależności od pojawiających się nowych form pracy. Możemy wyróżnić cztery okresy rozwoju budynków biurowych:

- Od antyku do XIX wieku – nastąpiło ukształtowanie się form instytucjonalnych i powstanie budynków należących do administracji państwowej;
- Od XIX wieku do rewolucji przemysłowej – nastąpił gwałtowny rozwój przemysłu oraz kapitalizmu, w efekcie czego powstały budynki biurowe związane z przedsiębiorstwami zajmującymi się przemysłem;
- Koniec XIX i początek XX wieku – w związku z okresem stabilizacji gospodarczej pojawiło się wiele nowych instytucji oraz przedsiębiorstw, w tym korporacji, pojawiły się budynki administracyjne, instytuty naukowe, siedziby korporacji itp.;
- XX wiek i okres postindustrialny – budynki biurowe nie były już w większości zajmowane przez przemysł, lecz przez przedsiębiorstwa zajmujące się wytwarzaniem i przetwarzaniem informacji oraz przez sektor usług (Niezabitowska i Winnicka-Jasłowska, 2011).

Przełomowym momentem w historii budynków biurowych był ich rozwój w XX wieku w Stanach Zjednoczonych, kiedy w centrach miast zaczęły powstawać wielopiętrowe wieżowce, gdzie swoje siedziby miało wiele przedsiębiorstw równocześnie. Do ich powstania przyczynił się rozwój technologii, m.in. elektryczności i urządzeń biurowych, dzięki którym pracownicy mogli wykonywać swoje zadania w oddaleniu od fabryki lub domu. To, co różniło je od wybudowanych wcześniej budynków biurowych, to przede wszystkim ich wysokość, miały one powyżej dziesięciu pięter. Lokalizacja w centrum miasta powodowała, że cena za metr kwadratowy gruntu była wysoka, dlatego opłacalne było budowanie wysokich obiektów, co zostało umożliwione przez wynalezienie windy i użycie stalowej konstrukcji.

Wewnętrzny wygląd biur również ulegał przemianom. Frederick Winslow Taylor stworzył pomysł przestrzeni, która dała początek współczesnemu wyglądowi biur. Taylor chciał osiągnąć efektywność na poziomie linii produkcyjnej w fabryce, ale w warunkach biurowych, poprzez dawanie prostych, powtarzalnych zadań pracownikom, którzy znajdowali się wspólnie na dużej przestrzeni wypełnionej biurkami. Pozwoliło to także na łatwą kontrolę przez przełożonych. Z upływem lat

biura wzbogacane były o elementy mające poprawić warunki pracy pracowników, np. klimatyzację czy dźwiękoszczelność, oraz zaczęły być wizytówką firmy, dlatego stawiano także na ich wygląd. Pracownicy zajmowali się w większości zadaniami administracyjnymi, a nie manualnymi. W latach 80. XX wieku popularne stały się biura, w których na dużych, otwartych przestrzeniach wydzielone zostały dziesiątki lub setki małych kubików z miejscem dla jednego pracownika. Materiały, z których je wykonywano, były tanie w eksploatacji i łatwe do wymiany. Pracownik miał też zapewnioną prywatność i mógł minimalnie zaaranżować swoje stanowisko pracy zgodnie ze swoim gustem. W tym rozwiązaniu postawiono na jak najtańszą organizację przestrzeni, tak by móc pomieścić jak najwięcej pracowników w jednym miejscu (Morgan Lovell, b.d.).

Od lat 90. XX wieku rozpoczęły się istotne przemiany w wyglądzie biur i w formach pracy. Zaczęto zwracać uwagę nie tylko na efektywność pracy zatrudnionych, ale również na ich zadowolenie i poczucie komfortu. W biurach znalazły swoje miejsce także strefy relaksu, komfortowe miejsca do spożywania posiłków czy przestrzenie do tzw. brainstormingu. Biura zaczęły być bardziej kolorowe, przestronne i nastawione na indywidualne wymagania każdego pracownika poprzez tworzenie różnorodnych stanowisk pracy. Dzięki temu pracownicy mogli komfortowo przebywać w miejscu pracy przez wiele godzin w ciągu dnia.

Gwałtowną zmianę w sposobie pracy spowodował rozwój Internetu, który pozwolił na pracę zdalną z domu bez konieczności przebywania w siedzibie firmy. W zależności od zajmowanego stanowiska i polityki zakładu *home office* może być praktykowany cały czas lub przez wyznaczoną liczbę dni w tygodniu. Powoduje to jednak, że zapotrzebowanie na dotychczasową liczbę stanowisk pracy w biurowcach zmniejsza się. W 2010 roku odsetek osób pracujących zdalnie jako odsetek ogółu pracujących w Unii Europejskiej wynosił 5%, natomiast w roku 2020 już 12%. Wzrost ten częściowo spowodowany był wybuchem pandemii COVID-19. Największy odsetek w 2020 roku występował w Finlandii (25,1%), gdzie w ciągu 10 lat nastąpił wzrost o 10 p.p. (Eurostat, b.d.). W USA odsetek osób pracujących zdalnie przynajmniej jeden dzień w tygodniu wynosił w 2010 roku 9,5% (United States Census Bureau, 2012), natomiast w 2022 roku 23% osób było w stanie pracować zdalnie od jednego do czterech dni w tygodniu (McKinsey & Company, 2022).

3. Analiza sytuacji na rynku nieruchomości i potrzeb mieszkaniowych w Polsce

Na potrzeby artykułu autorka dokona analizy sytuacji na rynku nieruchomości i potrzeb mieszkaniowych w Polsce, gdzie obecne są, problemy w mieszkalnictwie, a adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne jest dopiero w fazie idei.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w roku 2021 zasoby mieszkaniowe w Polsce wynosiły 15 228 tys. mieszkań, przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosiła 3,85, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 75 m^2.

Sektor budownictwa rozwija się dynamicznie, w 2021 roku wydano 173,3 tys. pozwoleń na budowę mieszkań w budynkach jednorodzinnych oraz 162,2 tys. pozwoleń w budynkach wielorodzinnych. W porównaniu do danych z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2011 roku zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 1733 tys., przeciętna liczba izb w mieszkaniu o 0,05, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania o 3 m^2. W roku 2010 wydano 94,5 tys. pozwoleń na budowę mieszkań w budynkach jednorodzinnych i 70,6 pozwoleń w budynkach wielorodzinnych (Główny Urząd Statystyczny, 2021).

Powyższe wskaźniki mają charakter rosnący i pozytywny, jednak analizując inne wskaźniki, można dostrzec problemy dotyczące mieszkalnictwa w Polsce. Deficyt mieszkaniowy, czyli różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych, wyniósł w 2021 roku około 1,47 mln mieszkań, jednak nie wzięto tutaj jeszcze pod uwagę wojny na Ukrainie, która ten deficyt powiększyła (Gąsiorowski, 2022). W 2021 roku spadła w porównaniu z rokiem 2020 o 2,7% liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych z mieszkaniowego zasobu gmin i wynosiła 630,7 tys. Natomiast według raportu Najwyższej Izby Kontroli w latach 2016-2019 liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie gminne wzrosła o 30% (Najwyższa Izba Kontroli, 2020). Mimo rosnącej liczby zasobów mieszkaniowych czy przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w 2021 roku Polska miała szósty, najwyższy wskaźnik przeludnienia, czyli odsetek populacji mieszkającej w przeludnionym gospodarstwie domowym w Unii Europejskiej, i wynosił on 35,7%. Polska znalazła się też na przedostatnim miejscu wraz z Rumunią pod względem średniej liczby izb na jednego mieszkańca. Wskaźnik ten wyniósł 1,1 (Eurostat, b.d.).

Mimo rosnących wskaźników dotyczących mieszkalnictwa w Polsce wciąż brakuje mieszkań. W 2019 roku na 1000 mieszkańców przypadało 390 mieszkań, natomiast średnia unijna wynosiła 500 mieszkań. Przy niezmienionej liczbie ludności wynoszącej 38 mln, aby do 2030 roku dorównać średniej unijnej należałoby średnio rocznie oddawać do użytku 466 tys. mieszkań, czyli o 227,4 tys. więcej niż w 2022 roku (Szelągowska, 2021). Jest to zadanie kosztowne i bardzo trudne w realizacji, ale jednym z pomysłów służących dostarczeniu większej liczby mieszkań, korzystając z dostępnych już zasobów nieruchomości, jest przekształcanie budynków biurowych na cele mieszkalne.

Aby było to możliwe, na rynku powierzchni biurowych musiałby nastąpić spadek wynajmowanych powierzchni lub zwiększenie liczby pustostanów, które przeznaczono by na cele mieszkalne. Okres pandemiczny i praca zdalna spowodowały zmiany we wskaźnikach wykorzystania powierzchni biurowych. W III kwartale 2020 roku w Warszawie popyt wyniósł 113 tys. m^2 powierzchni i był to dwa i pół razy mniejszy wynik niż w III kwartale 2019 roku. Wskaźnik pustostanów wyniósł 9,6% i był to wzrost o 1,4 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku. W miastach regionalnych popyt w 2020 roku wyniósł 581 tys. m^2 powierzchni i był niższy o 16% w porównaniu do roku poprzedniego. Utrzymywał się też wysoki współczynnik pustostanów (12,7%), najwyższy w Łodzi (16,4%) i we Wrocławiu (15%) (Bojęć i in.,

2021). W I kwartale 2023 roku w Warszawie popyt wyniósł 159 tys. m^2 powierzchni i jest to spadek o ponad 41% względem tego samego kwartału w 2022. Wskaźnik pustostanów wyniósł 11,6% i jest to spadek o 0,6 p.p. względem tego okresu w 2022 roku, ale wzrost względem okresu pandemii. W miastach regionalnych w I kwartale 2023 roku popyt wyniósł 175 tys. m^2 powierzchni, co jest wzrostem o 13% w stosunku do I kwartału 2022, wzrósł jednak również współczynnik pustostanów (15,9%), ponownie najwyższy wynik uzyskała Łódź (20,5%) (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych, 2022, 2023).

Kolejnym problemem okazują się starsze budynki biurowe, które często nie spełniają już wymogów firm, m.in. pod względem aranżacji przestrzeni, braku komfortowych miejsc do coworkingu, ale też pod względem niskoemisyjności. Właściciele takich budynków musieliby dokonać kosztownej modernizacji, by sprostać oczekiwaniom najemców, lub zmienić przeznaczenie budynku.

4. Techniczne aspekty adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne

Na koszty i możliwość adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne wpływ ma wiele czynników, m.in. wiek budynku, jego charakterystyka czy jego funkcja w przyszłości. Jeśli budynek biurowy miałby pełnić funkcję zamieszkania zbiorowego, np. hostelu, to nie byłoby potrzeby wydzielania osobnych sanitariatów i przestrzeni gastronomicznej dla każdego mieszkania, miejsca te mogłyby być wspólne dla wszystkich użytkowników. Jeśli natomiast budynek miałby pełnić funkcję budynku mieszkalnego, to niezbędne jest utworzenie osobnych łazienek i kuchni oraz wydzielenie pomieszczeń za pomocą trwałych ścian, a także spełnienie innych wymogów wynikających z ustaw. Funkcja mieszkalna wymaga najbardziej zaawansowanych i trudno odwracalnych zmian (Barlow i Gann, 1995).

Kolejnym istotnym aspektem jest lokalizacja budynku. Przy takiej inwestycji powinno się brać pod uwagę czynniki, takie jak: bliskość obiektów usługowych, obiektów użyteczności publicznej i terenów zielonych oraz dostępność do komunikacji publicznej, a także, czy w pobliżu występują obiekty szkodliwe dla potencjalnych mieszkańców, np. fabryki i autostrady. Budynek biurowy znajdujący się w centrum miasta, otoczony budynkami mieszkalnymi oraz budynkami o innych funkcjach i znajdujący się w pobliżu terenów zielonych, ma większe szanse na transformację w porównaniu do choćby budynku biurowego znajdującego się w parku technologicznym, gdzie znajdują się obiekty potrzebne do funkcjonowania przedsiębiorstw, a brakuje miejsc i budynków potrzebnych do codziennego życia, np. sklepów.

W kontekście technicznych aspektów adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne występują różnice między analizowanymi obiektami i zależą one, m.in. od daty budowy, zastosowanych wówczas materiałów i technik konstrukcyjnych, a także aktualnego stanu technicznego obiektu. W ramach tego kryterium brane są pod uwagę kluczowe elementy, jak konstrukcja nośna, fasada, instalacje techniczne

czy możliwość rozbudowy obiektu. Każdy z nich wymaga oceny pod względem stanu oraz spełniania wymogów budownictwa mieszkalnego, bierze się tu pod uwagę wysokość kondygnacji, izolację termiczną, poziom hałasu, ilość światła dziennego czy obecność windy.

Wszystkie te elementy przekładają się na koszty transformacji budynku biurowego, nawet jeśli jest możliwość, aby została ona ostatecznie wykonana, musi być bardziej opłacalna dla inwestora niż zburzenie budynku lub jego dalszy wynajem dla tych samych usług. Najtrudniejszym krokiem może stać się dostosowanie budynku do przepisów budowlanych odnoszących się do budownictwa mieszkalnego, które są bardziej rygorystyczne niż w przypadku budownictwa biurowego. Na podstawie badań dotyczących faktycznych kosztów transformacji budynków biurowych na cele mieszkalne przeprowadzonych na 18 obiektach w Holandii można stwierdzić, że trzy najbardziej kosztowne elementy przebudowy obejmowały: przeróbkę fasady budynku, aby spełniała wymogi techniczne oraz aby jej wygląd przypominał budynek mieszkalny (27% całkowitych kosztów budowy), budowę ścian wewnętrznych (17%) oraz koszty wykonawcy budowlanego ze względu na większą złożoność projektu (15%) (Mackay i in., 2009).

5. Przykłady adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne na świecie

Dom studencki – Groningen, Holandia

W 1980 roku w centrum miasta Groningen zbudowany został budynek biurowy dla holenderskiej firmy KPN działającej w branży telekomunikacyjnej, która następnie go opuściła. Ze względu na dogodną lokalizację w centrum miasta, blisko obiektów usługowych i rozwiniętego życia nocnego, SSH Student Housing zdecydowano się na przekształcenie budynku w prywatny dom studencki z mieszkaniami do wynajęcia. Przed zakupem nieruchomości przeprowadzono konsultacje z władzami miasta dotyczące tego, czy zmiana funkcji budynku będzie możliwa. Dokonano także analiz wykonalności takiej transformacji i oceny jej kosztów.

Struktura budynku opierała się na betonowej konstrukcji złożonej z kolumn. Budynek wyposażony był już w windę znajdującą się pośrodku budowli oraz schody na każdym z jego końców, to pozwoliło na spełnienie wymogów wyjść ewakuacyjnych. Fasada nie spełniała wymaganych w przypadku budynków mieszkalnych kryteriów dotyczących dźwiękoszczelności, ale w porozumieniu z władzami miasta dopuszczono wyjątek. Dotychczasowa konstrukcja budynku pozwoliła na zaoszczędzenie czasu i kosztów potrzebnych na jego transformację. Większość okien nie musiała zostać wymieniona, ponieważ istniała możliwość ich otworzenia, nie było także potrzeby wymiany instalacji grzewczej, wodnej, klimatyzacji oraz kaloryferów. W rezultacie powstało 200 mieszkań o powierzchni od 20 do 53 m^2, wyposażonych w oddzielną kuchnię i łazienkę (Remøy i Voordt, 2007).

New Horizons Court – Londyn, Wielka Brytania

Omawiany budynek wybudowany został w latach 80. XX wieku na terenie parku biznesowego. Jego najemcą było przedsiębiorstwo z branży medialnej Sky TV, które opuściło budynek w 2016 roku. Po adaptacji na cele mieszkalne w obiekcie wydzielonych zostało 99 mieszkań, w tym kawalerki oraz loka z jedną sypialnią – większość z nich o powierzchni od 30 do 34 m^2. Duża część mieszkań posiada okna tylko z jednej strony, wiele z nich wychodzi na północ, a 25 posiada widok jedynie na centralne atrium. Z tych względów wiele mieszkań w budynku jest bardzo słabo oświetlonych oraz występują w nich problemy z wentylacją. Budynek znajduje się na terenie parku biznesowego, w pobliżu drogi szybkiego ruchu. W okolicy brakuje terenów zielonych czy placów zabaw dla dzieci. Nie zmieniono także wyglądu zewnętrznego budynku, tak aby przypominał budynek mieszkalny. Mieszkania można zakupić lub wynająć (Maddedu i Clifford, 2023).

10 Hanover Square – Nowy Jork, Stany Zjednoczone

Ten 22-piętrowy wieżowiec o powierzchni ponad 45 281 m^2 wybudowany został w 1971 roku w finansowej dzielnicy Nowego Jorku. Był siedzibą firmy z branży finansowej – Goldman Sachs Group. W 2005 roku dokonano adaptacji budynku na cele mieszkalne. Stalowa konstrukcja budynku pozwoliła na łatwe przekształcenie go bez ingerowania w jego strukturę. Układ powierzchni biurowej, oparty na otwartym planie, pozwolił na proste wydzielenie mieszkań. Utworzono w nim 493 mieszkania o wysokim standardzie, w tym kawalerki i loka z jedną oraz dwoma sypialniami. Mieszkańcom udostępniane są takie usługi, jak: całodobowa ochrona, pomoc konsjerża i parkingowego, pralnia, przechowalnia rowerów, ścianka wspinaczkowa. Lokalizacja w centrum biznesowej części Nowego Jorku może być pożądana przez pracowników firm działających w tej okolicy, których od pracy dzieliłby krótki dystans pokonany pieszo (Zhang, 2020).

6. Zakończenie

Celem pracy była ocena i omówienie szans oraz zagrożeń wynikających z pomysłu adaptacji budynków biurowych na bloki mieszkalne, jako odpowiedź na problem niewystarczających zasobów mieszkaniowych w Polsce.

Mimo rosnących wskaźników dotyczących mieszkalnictwa w Polsce, które pokazują pozytywne trendy, m.in. zwiększający się zasób nieruchomości, wzrost średniej powierzchni mieszkania i liczby wydanych pozwoleń na budowę, to inne wskaźniki dowodzą również istnienia problemów mieszkaniowych w kraju. Jednym z nich jest niewystarczająca liczba lokum w odniesieniu do liczby gospodarstw domowych. Rynek powierzchni biurowych wykazuje, że przedsiębiorstwa potrzebują mniej przestrzeni niż dotychczas i że zwiększa się liczba pustostanów. Może być to spowodowane zmieniającymi się trendami w kwestii form pracy i funkcjonowania przedsiębiorstw, tzn. zwiększeniem się odsetka osób pracujących zdalnie i mniej-

szego zapotrzebowania na pracę w biurze. Adaptacja budynków biurowych na cele mieszkalne łączy te dwa zjawiska i jest ideą pozwalającą na zmniejszenie problemu niewystarczających zasobów mieszkaniowych.

Przytoczone przykłady pokazują, iż takie adaptacje są możliwe do wykonania i takie inwestycje są realizowane na świecie. Adaptacja jednego budynku biurowego może dostarczyć nawet kilkaset nowych mieszkań dla różnych grup mieszkańców. Powstają zarówno inwestycje o podwyższonym standardzie dla mieszkańców dysponujących wysokim budżetem, ale także dla grup, które mają mniejsze szanse na znalezienie odpowiedniego mieszkania na rynku z powodu niższych dochodów, jak np. studenci.

Adaptacja budynku biurowego na dom studencki w Holandii dowiodła, że może się to odbyć przy wykorzystaniu już istniejących instalacji i bez ingerencji w jego strukturę, co pozwala na znaczne zaoszczędzenie czasu oraz zmniejszenie nakładów finansowych. Taka inwestycja może okazać się mniej kosztowna niż wybudowanie nowego budynku i jest rozwiązaniem ekologicznym ze względu na ponowne wykorzystanie istniejących już zasobów oraz niegenerowanie dodatkowych odpadów, które powstałyby w przypadku wyburzenia budowli.

Można zauważyć, że obiekty zaprezentowane w przykładach powstały jeszcze w XX wieku i to w takich właśnie budowlach najczęściej przeprowadzane są adaptacje na cele mieszkalne. Współczesne biurowce wciąż pełnią swoją funkcję i są zajmowane przez przedsiębiorstwa. Konstrukcja starszych budynków może jednak pozwolić na ich łatwiejszą adaptację.

Decydując się na przeprowadzenie takiego przystosowania, trzeba jednak wziąć pod uwagę nie tylko to, czy jest to możliwe pod względem technicznym i prawnym. Powinno przeanalizować się, czy lokalizacja, która pierwotnie była odpowiednia dla budynku biurowego, jest odpowiednia dla budynku mieszkalnego, oraz jak będą wyglądać nowo powstałe mieszkania, czy ich powierzchnia będzie wystarczająco duża, czy będą miały dostęp do odpowiedniej ilości światła dziennego itp.

Pomysł adaptacji budynków biurowych w Polsce może mieć pozytywne skutki, m.in. zachowanie i rewitalizację starszego budownictwa, które w innym przypadku zostałoby zburzone lub ulegałoby stopniowemu zniszczeniu. Pozwoliłoby to także na szybkie utworzenie nowych mieszkań, dzięki czemu zmniejszyłby się wskaźnik deficytu mieszkaniowego. Takie adaptacje nie powodowałyby także drastycznych zmian w przestrzeni miejskiej, np. poprzez niszczenie terenów zielonych w celu utworzenia działki pod nową inwestycję. Należy jednak z rozwagą podchodzić do pomysłu adaptacji budynków biurowych na cele mieszkalne, biorąc pod uwagę wszystkie wymienione wcześniej czynniki, np. lokalizację, i analizując, czy taka inwestycja będzie korzystna nie tylko dla inwestora, ale również dla przyszłych mieszkańców. Realizacja takiego pomysłu wymaga także zmiany prawa, do czego, jak na ten moment, nie doszło, choć Ministerstwo Rozwoju i Technologii wystąpiło z inicjatywą ustawy, która miałaby uprościć przebudowę nieużywanych budynków biurowych i sklepów wielkopowierzchniowych na przestrzenie lokatorskie (Szukalska, 2022).

Literatura

McKinsey&Company. (2022). *Americans Are Embracing Flexible Work-and They Want More of It.* (2022). Mckinsey. Pobrano z https://www.mckinsey.com/industries/real-estate/our-insights/americans-are-embracing-flexible-work-and-they-want-more-of-it#/

Barlow, J. i Gann, D. (1995). Flexible Planning and Flexible Buildings: Reusing Redundant Office Space. *Journal of Urban Affairs*, (17), 263-276. https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1111/ j.1467-9906.1995.tb00347.x

Bojęć, T., Chimczak-Bratkowski, P., Różewicz, D. i Tomczyk, M. (2021). *Biura nowej normalności. Popandemiczna charakterystyka miejsc pracy.* Pobrano z https://thinkco.pl/biura-nowej-normalnosci--raport/

Eurostat. (b.d.). *Średnia liczba pokoi na osobę według statusu własności i typu mieszkania od 2003 r. – badanie EU-SILC. Eurostat.* Pobrano z https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO03_custom_6196258/default/table?lang=en

Gąsiorowski, A. (2022). Liberalizm a urbanistyka. *Władza Sądzenia*, (24), 172-185.

Główny Urząd Statystyczny [GUS]. (2022). *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej.* Warszawa.

Mackay, R., Remøy, H. i Jong, P. (2009). *Building Costs for Converting Office Buildings; Understanding Building Costs by Modelling*. Conference: Changing Roles. Pobrano z https://www.researchgate.net/publication/261472548_BUILDING_COSTS_FOR_CONVERTING_OFFICE_BUILDINGS_UNDERSTANDING_BUILDING_COSTS_BY_MODELLING

Madeddu, M. i Clifford, B. (2023). The Conversion of Buildings To Housing Use: England's Permitted Development Rights in Comparative Perspective. *Progress in Planning*, (171), 1-23.

Morgan Lovell. (b.d.). *The Evolution of Office Design*. Morgan Lovell. Pobrano z https://www.morganlovell.co.uk/the-evolution-of-office-design

Najwyższa Izba Kontroli. (2020). Niskie dochody – długie kolejki po mieszkanie od gminy. NIK. Pobrano z https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/lokale-socjalne-i-komunalne.html

Niezabitowska, E. i Winnicka-Jasłowska, D. (2011). Evolution of the Office Building in the Course of the 20th Century: Towards an Intelligent Building*, Intelligent Buildings International*, *3*(4), 238-249. https://doi.org/10.1080/17508975.2011.606361.

Osoby zatrudnione pracujące z domu jako odsetek całkowitego zatrudnienia, według płci, wieku i statusu zawodowego. (b.d.). Eurostat. Pobrano z https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LFSA_EHOMP/default/table?lang=en

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych [PINK]. (2022). Dane dotyczące rynku biurowego w Warszawie w I kwartale 2022 roku. Pobrano z https://stowarzyszeniepink.org.pl/dane-dotyczace-rynku-biurowego-w-warszawie-w-i-kwartale-2022-roku/

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych [PINK]. (2023). Dane dotyczące rynku biurowego w miastach regionalnych w I kwartale 2023 roku. Pobrano z https://stowarzyszeniepink.org.pl/pink-opublikowal-dane-dotyczace-rynku-biurowego-na-glownych-rynkach-regionalnych-za-i-kwartal-2023-roku/

Remøy, H. i Voordt, T. (2007). A New Life: Conversion of Vacant Office Buildings into Housing. *Facilities*, (25), 88-103. https://doi.org/10.1108/02632770710729683

Szelągowska, A. (2021). Wyzwania współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej. *Studia BAS*, *2*(66), 9-33. https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2021.15

Szukalska, H. (2022). Rząd chce mieszkań w dawnych biurowcach i marketach. Nowy specbubel? [ANALIZA]. Oko.Press. Pobrano z https://oko.press/rzad-chce-mieszkan-w-dawnych-biurowcach-i-marketach-nowy-specbubel-analiza

United States Census Bureau. (2012). Census Bureau Report Shows Steady Increase in Home-Based Workers Since 1999. Census. Pobrano z https://www.census.gov/newsroom/releases/archives/employment_occupations/cb12-188.html

Zhang, Y. (2020). 20-Century Building Adaptive-Reuse: Office Buildings Converted to Apartments. Praca magisterska. University of Pennsylvania. Pobrano z https://repository.upenn.edu/entities/publication/3fceea1c-fe4f-4073-b9fe-82a4556c8218

Adaptation of Office Buildings for Residential Purposes as a Response to Problems in the real Estate Market

Abstract: The adaptation of office buildings to residential purposes is a response to the problem of declining land and increasing demand for new residential properties. The aim of this study is to assess and discuss the opportunities and threats arising from the idea of adapting office buildings into residential blocks as a response to the problem of insufficient housing stock in Poland. Using a historical and comparative analysis, the paper presents the evolution of office buildings and forms of work over the years in the world. Simple statistical methods made it possible to present the current situation of the real estate market and housing in Poland. Examples of completed adaptations of office buildings to residential purposes were presented on the basis of case study analyses. The factors that influence the feasibility and success of such adaptations are also discussed.

Keywords: office buildings, adaptation, housing