Sposób na kryzys mieszkaniowy w Londynie

W latach 1997-2016 liczba mieszkańców Londynu zwiększyła się o 1,7 mln a liczba miejsc pracy o 1,6 mln. W ślad za tym nie poszły jednak inwestycje mieszkaniowe i w tym czasie stolica Wielkie Brytanii wzbogaciła się o 470 000 nowych mieszkań. Liczba miejsc pracy i liczba ludności wzrosła odpowiednio o 40 i 25 procent, ale przestrzeń mieszkaniowa – zaledwie o 15 procent. Powstaje pytanie gdzie nowi londyńczycy mają mieszkać ?

Sadiq Khan, burmistrz Londynu, objął urząd w 2016 r. częściowo dzięki swojemu oświadczeniu, że zdaje sobie sprawę z tego, iż budownictwo mieszkaniowe w Londynie osiągnęło poziom kryzysowy. Podkreślał, że brak mieszkań do wynajęcia i kupna przez londyńczyków to największa bariera na drodze do dobrobytu, rozwoju i równości społecznej w mieście.

Zgodnie ze strategią mieszkaniową burmistrza, Londyn musi rocznie tworzyć 50 000 nowych mieszkań tylko po to, aby sprostać potrzebom tylko tych londyńczyków, którzy dorastali w mieście i chcą w nim pozostać.

Walka z kryzysem

Oczywiście, w Londynie prowadzi się prace budowlane. Budowane są dziesiątki wysokich budynków, dwudziestopiętrowych i wyższych, zatwierdzane są także projekty budowania setek kolejnych. Krytycy mówią, że te projekty próżności, które oferują tylko drogie mieszkania, sprzedawane przede wszystkim inwestorom zagranicznym, prawie w ogóle nie przyczyniając się do złagodzenia problemów zwykłych londyńczyków.

Ostatnie badania wykazały, że zaledwie 13 procent nowych mieszkań, na budowę których wydawane są pozwolenia, jest przystępnych cenowo. Aby to zmienić, burmistrz zapewnił

ostatnio środki w wysokości 3,15 miliarda funtów na budowę tanich mieszkań. Do roku 2021 planuje ich wybudować 90 000.

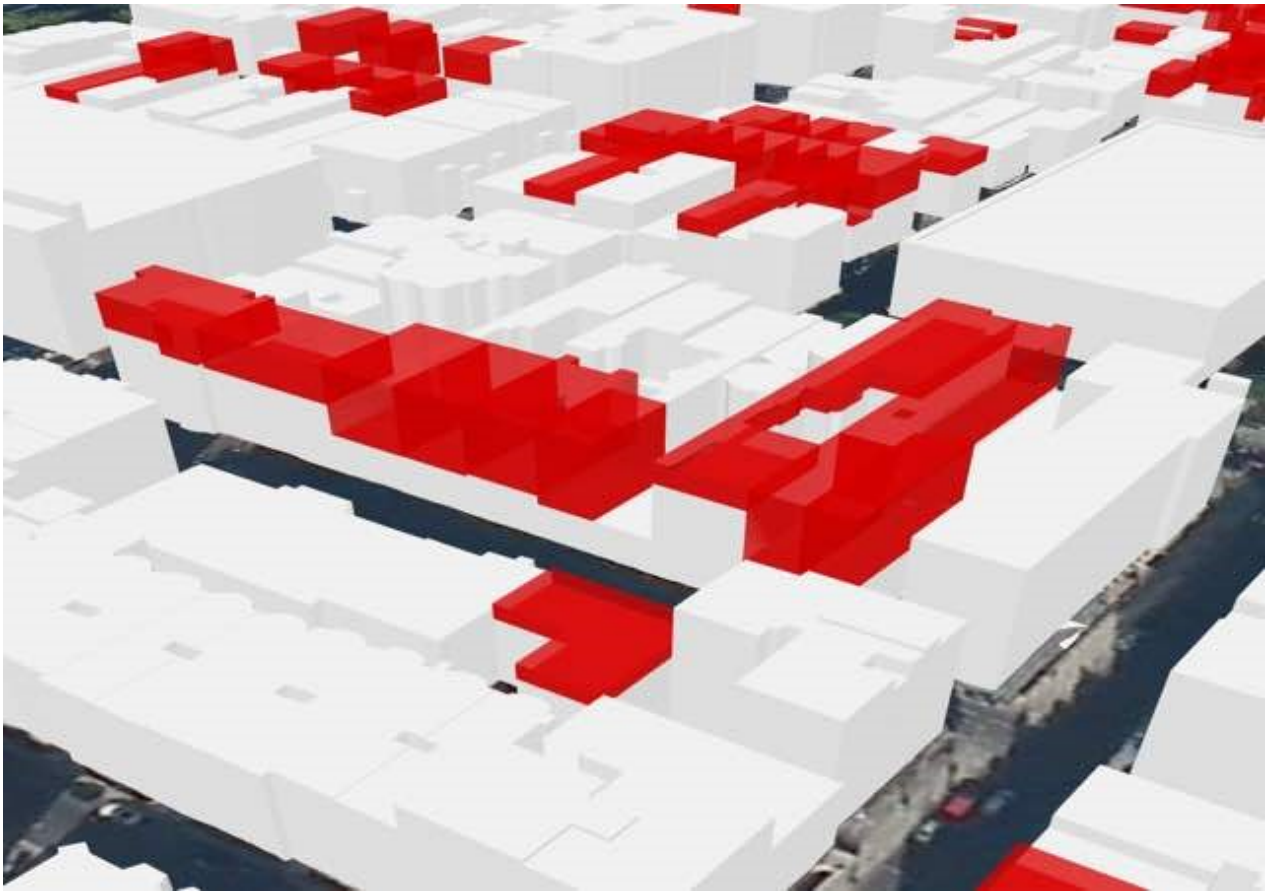
Od razu pojawia się pytanie: „Gdzie powinny powstać te mieszkania?”

Burmistrz szuka odpowiedzi współpracując z radnymi, bowiem wszystkie dzielnice miasta będą musiały zbudować więcej mieszkań. Celem całego przedsięwzięcia jest zachowanie spójnego charakteru miasta. Mieszkania powinny być dostępne dla osób o różnych poziomach dochodów, należy także zachować „zielone pasy” i otwarte przestrzenie w mieście.

Knight Frank, największa na świecie prywatna, niezależna firma doradcza w zakresie nieruchomości, współpracuje z niektórymi gminami w mieście, aby określić, gdzie mogłyby być budowane nowe mieszkania.

„Odkryliśmy skupiska budynków w niektórych dzielnicach, które zajmują mniej niż 10 procent powierzchni przynależnych do nich działek” – powiedział Ian McGuinness, szef działu informacji geoprzestrzennych w Knight Frank.

Te wstępne wyniki wskazały na możliwości rozwiązania problemu chronicznego niedoboru mieszkań i zachęciły firmę do przeprowadzenia dalszych analiz dotyczących wykorzystania gruntów w Londynie.



Rys. 1. Analitycy utworzyli numeryczny model dla każdej grupy budynków uwzględniając najwyższy budynek w każdej z nich.

Podniesienie roli GIS w Knight Frank

Firma oferuje szeroki zakres usług doradczych, od wyboru lokalizacji, obsługi geodezyjnej budowy, doradztwa budowlanego, po zarządzanie portfolio nieruchomości. Knight Frank od dawna korzysta z technologii GIS w doradztwie w zakresie nieruchomości. Firma stosuje specjalny system zapisu do zarządzania aktami własności i dokumentami projektowymi. Został on również zastosowany jako narzędzie do analizowania efektywności kosztów, do porównywania działek i szczegółów projektów, prowadząc do uzyskiwania największego zwrotu z inwestycji. Niedawno rozszerzono go o nowe możliwości przekazywania informacji i wspomagania podejmowania lepszych decyzji.

„Staramy się dostarczać lepszych informacji umożliwiających podejmowanie decyzji, a nie tylko zastępować istniejące

procesy decyzyjne” – powiedział McGuinness. „Podnosimy standard danych, na podstawie których podejmowane są decyzje.”

Po latach inwestowania w tę technologię firma zaczyna dostrzegać większe zaangażowanie ze strony klientów i partnerów branżowych.

„Patrząc historycznie, funkcje geoprzestrzenne w Knight Frank były nieco w tyle w porównaniu ze świadczeniem naszych usług ” – powiedział McGuinness. „Teraz stawiamy na szersze analizy, zbieramy wszechstronne informacje, pomagamy klientom przygotowywać portfolio i dokładnie opracowywać cele działania. Komponent geoprzestrzenny jest w coraz większym stopniu uwzględniany już na najwcześniejszych etapach projektu.”

Aby zwiększyć efektywność procesu inwestycji w nieruchomości, firma skupia się na przedstawianiu, już na wczesnych etapach, zarówno możliwości, jak i ograniczeń.

„Dbamy o to, aby w miarę możliwości czerpać jak najwięcej informacji od lokalnych władz” – dodał McGuinness. „Wiedząc, gdzie i co chcą budować, odwołujemy się do ich planów rozwoju, aby pomagać naszym klientom wtedy, kiedy będą gotowi inwestować”.

Rys. 2. Zaznaczona przestrzeń nad budynkiem 42 Reeves Mews w Mayfair to jedna z wielu działek nadających się do nadbudowy. Niedawno taki scenariusz zatwierdziła Rada Westminster; w rezultacie dobudowywane są dwa niezależne mieszkania, co podwaja powierzchnię użytkową budynku.

Ku niebu

Knight Frank zwrócił się w kierunku rozwiązań 3D, aby wizualizować i dokładniej analizować możliwości mieszkaniowe Londynu.

„Opieramy się na rozwiązaniach 3D, aby móc łatwo określać dostępne miejsca i krytycznie podchodzić do tych założeń, które wydają się być oparte na niskiej zabudowie" – powiedział McGuinness.

Knight Frank był ostatnio zaangażowany w udaną przebudowę jednego z budynków firmy Lords View One, w wyniku której dobudowano piętra nad oryginalnym obiektem, aby dopasować go do najwyższego budynku w otaczającej go grupie. Ten udany projekt przerodził się w szablon wykorzystywany przez firmę do analizowania potencjału mieszkaniowego. Analitycy zeskanowali każdą grupę budynków, aby zobaczyć, w których

miejscach można dodać piętra. Okazało się, że największy potencjał istnieje w centrum miasta, gdzie wysokości budynków są bardzo zróżnicowane w obrębie poszczególnych kwartałów ulic.

Nadbudowy mogą rozwiązywać wiele konfliktów związanych z występowaniem różnych, często wzajemnie sprzecznych interesów, które mogłyby występować w przypadku tradycyjnego zagęszczania budynków.

Zalety takiego podejścia to:

- Przestrzeganie aktualnego podziału na strefy w mieście, bez potrzeby wprowadzania zmian i tworzenia nowych stref,
- Utrzymywanie lokalnej atmosfery,
- Stworzenie nowych, znacznych powierzchni w budynkach, bez zmniejszania istniejących, wolnych przestrzeni w mieście,
- Stworzenie widocznej alternatywy dla kontrowersyjnych pomysłów zbudowania wieżowców.

Zrozumienie możliwości

Analitycy utworzyli modele numeryczne dla grup budynków określając najwyższy z nich w każdej grupie. Następnie modelowali wolną przestrzeń nad każdym budynkiem, dzieląc jej wysokość na odcinki o długości 9 stóp, aby określić potencjalną liczbę dodatkowych pięter i obliczyć dodatkową, możliwą do nadbudowy powierzchnię dla każdego budynku i każdej grupy budynków.

Na tym etapie nie brano pod uwagę szeregu zastrzeżeń planistycznych, na przykład dotyczących ograniczania zabudowy przestrzeni, dokonując realistycznej, nieco zachowawczej oceny potencjału mieszkaniowego.

„Zagłębiając się w temat, dostęp do nowych mieszkań to odrębny problem” – mówi McGuinness. „Niektóre budynki, te, w których

są klatki schodowe prowadzące na najwyższe piętra, będą bardziej atrakcyjne. W innych przypadkach, aby pomieścić dodatkowe piętra, trzeba zastanowić się nad potrzebą przeprowadzenia przebudowy, a nawet częściowego wyburzenia istniejącej przestrzeni dachowej.”

W samym City of Westminster analiza ujawniła 13,5 miliona stóp kwadratowych niewykorzystanej przestrzeni. Obecna wartość nieruchomości, które mogłyby powstać wynosi 31,6 miliarda funtów, co stanowi znaczną zachętę dla deweloperów do zwiększenia liczby mieszkań w centrum miasta.

Przewiduje się, że w latach 2017 – 2021 roku populacja Inner London (właściwego Londynu) wzrośnie o 136 799 osób. Jeśli kontynuowano by nadbudowy, w ich wyniku mogłyby powstać mieszkania dla ponad 140 000 osób.

„Chcemy rozpocząć debatę” – powiedział McGuinness. „Korzystając z tej analizy, mamy nadzieję dalej wspierać i udoskonalać wskaźniki dotyczące gęstości, koncentracji jednostek mieszkalnych i proponowania lokalizacji blisko głównej infrastruktury komunikacyjnej.”

Podobnie jak wiele innych prestiżowych miast, Londyn zmaga się z problemami swojego rozwoju, zachowując jednocześnie przyjazne warunki dla życia, które przyciągają nowych i zatrzymują stałych mieszkańców. Analizy i prezentowanie w 3D różnych rozwiązań dotyczących opcji mieszkaniowych pozwala przeciętnym londyńczykom zobaczyć, że ich miasto stwarza im atrakcyjne warunki do życia.

Obejrzyj również …

Tekst w oryginalnej wersji językowej znajduje się tu.