

Nowe osiedle – jak świadomi deweloperzy poszukują działek pod inwestycje?

Zakup mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji, która ma realny wpływ na komfort i jakość codziennego życia. Dlatego nabywcy nieruchomości starannie analizują oferty, by w końcu znaleźć swoje wymarzone miejsce do zamieszkania – bardzo często lokalizacja odgrywa tutaj kluczową rolę. Świadomy deweloper doskonale zdaje sobie sprawę z tego, że znalezienie odpowiedniej działki, na której powstanie osiedle, ma ogromny wpływ na docelowy projekt osiedla, efektywność energetyczną budynków i komfort jego mieszkańców. Jednak czy lokalizacja jest dla inwestorów jedynym kryterium podczas poszukiwań terenów pod nowe osiedle?

Dobra lokalizacja – czyli jaka?

Bez wątplenia lokalizacja jest czynnikiem, na który zwracamy uwagę w pierwszej kolejności. Zadajemy sobie pytanie czy właśnie tu chcemy mieszkać przez długie lata - tu odpoczywać, spotykać się z przyjaciółmi, zakładać rodzinę czy się zestarzeć. Dlatego deweloperzy szukają miejsc, które będą odpowiadać na potrzeby przyszłych mieszkańców ich osiedli. Jednak dla każdej osoby poszukującej swojego idealnego "em" dobra lokalizacja oznaczać może coś zupełnie innego.

*- Dobra lokalizacja pod projekt mieszkaniowy to taki zbiór cech danego miejsca, w którym będziemy chcieli zamieszkać. Oczywiście dla poszczególnych grup klientów, tj. rodzin z dziećmi, singli, osób starszych lub z niepełnosprawnościami, różne miejsca mają odmienne zalety. Nie każda lokalizacja ma atuty dla każdego, co też trzeba mieć na uwadze. Coś, co jest świetne dla singla, nie będzie już tak idealne dla rodziny z dziećmi – komentuje **Patrycja Kozera-Knap, Dyrektor ds. akwizycji i rozwoju biznesu w spółce mieszkaniowej Skanska.***

Przy analizie zakupu danego terenu kluczowe znaczenie powinna mieć również mikro lokalizacja, bliskość zieleni, np. parków, skwerów, a jeśli ich nie ma - możliwość partycypacji dewelopera w aranżacji nowych zieleńców w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla. Dzięki temu mieszkańcy mają na wyciągnięcie ręki wszystko, co najważniejsze. To szczególnie ważne teraz, kiedy więcej czasu spędzamy w domu i w najbliższej okolicy.

*- Bazując na dotychczasowym doświadczeniu, stawiamy na dobre i perspektywiczne lokalizacje, które dają możliwości zaprojektowania szerszej przestrzeni do życia, co doceniają nasi klienci. Preferujemy tereny pod wieloetapowe inwestycje, na których możemy zaprojektować kompleksowe osiedla. Preferujemy tereny o wysokich wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej, po to, aby zapewnić mieszkańcom przestrzeń pomiędzy budynkami, zielone patio, piękny widok z okna oraz kojące sąsiedztwo – komentuje **Patrycja Kozera-Knap.***

Odpowiednia działka to proekologiczne osiedle

Czy na etapie wyboru lokalizacji pod nowe osiedle można już mówić o proekologicznym podejściu dewelopera, które zaowocuje w przyszłości? Specjalistyczne analizy, zaangażowanie ekspertów, m.in. ekologów, geologów czy też ornitologów, to tylko nieliczne działania, które podejmuje deweloperzy, dla których troska o środowisko jest ważna. Takie ekspertyzy pozwalają inwestorowi ustalić ostateczną wersję projektu mieszkaniowego, uwzględniającego szereg rozwiązań, które wpłyną na przyjazny środowisku charakter inwestycji. To m.in. poszanowanie w jak największym stopniu ekosystemu zastanego na terenie osiedla, np. poprzez zachowywanie starodrzewia, wprowadzenie na teren inwestycji systemów retencyjnych, które magazynują wodę opadową, co pozwala na jej późniejsze wykorzystanie, np. do podlewania zieleni w częściach wspólnych lub do myjek rowerowych.

Nie bez znaczenia jest także dobre skomunikowanie danej działki z centrum miasta, bliskość sklepów, aptek, placówek oświatowych, restauracji i kawiarni, poczty, przychodni, a także terenów rekreacyjnych. Łatwy dostęp nie tylko do komunikacji miejskiej, ale również do ścieżek rowerowych, pozwoli mieszkańcom w łatwy sposób zamienić samochód na alternatywny, „zielony”, środek transportu. Już na tym etapie deweloper podejmuje więc świadomą decyzję, która ma bezpośredni wpływ na redukcję smogu i hałasu w mieście. Tym samym jest ona przejawem troski o planetę, którą kieruje się odpowiedzialny inwestor.

*- Szczegółowo analizujemy każdą działkę: jej kształt, topografię, orientację, co bezpośrednio wpływa na zagospodarowanie terenu i samą architekturę docelowego osiedla. Zwracamy np. uwagę, aby w danym miejscu móc tak usytuować budynki względem stron świata, aby mieszkańcy mieli przestrzeń i maksymalny dostęp do naturalnego światła. Umożliwiają to m.in. duże okna. Tak zaprojektowane budynki pozwalają mieszkańcom stale czerpać przyjemność z przebywania w otoczeniu zieleni na terenie osiedla – mówi **Patrycja Kozera-Knap**. – Ważnym aspektem jest dla nas również to, czy dana działka stwarza warunki do zaprojektowania przestronnych tarasów bądź balkonów lub własnych ogródków w parterze, które szczególnie teraz cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem, ponieważ zapewniają bezpieczny odpoczynek na łonie natury – dodaje.*

Zrównoważony bank ziemi

To naturalne, że każdy z nas zupełnie inaczej wyobraża sobie swoje wymarzone miejsce do życia. Dlatego deweloperzy duży nacisk kładą na różnorodność działek w swoich bankach ziemi, które stale budują i rozwijają. Ważne jest zróżnicowanie terenów, np. ze względu na termin realizacji i powierzchnię osiedla – niektóre działki przeznaczone są do powstania na nich inwestycji jednoetapowych, a inne świetnie sprawdzą się przy wieloetapowych projektach. Dzięki temu możliwe jest zaprojektowanie osiedli o różnym standardzie, a także wybudowanie ich w zupełnie różnych częściach miasta.

Co ciekawe, sam proces budowania banku ziemi jest dla deweloperów dużym wyzwaniem. Dlaczego? To za sprawą ograniczonej dostępności terenów pod inwestycje, zlokalizowanych w największych miastach w Polsce:

*- Niewielka liczba a dostępnych działek sprawia, że bardzo dokładnie analizujemy każdą z nich – weryfikując przede wszystkim to, czy będzie przyjaznym miejscem do życia. Komfort mieszkańców naszych inwestycji jest dla nas najważniejszy, dlatego unikamy terenów zanieczyszczonych lub znajdujących się w uciążliwym sąsiedztwie np. wysypisk śmieci - mówi **Patrycja Kozera-Knap**. – Zawsze kierujemy się przy tym naszą proekologiczną filozofią. Jeśli tylko znajdziemy działkę z potencjałem i mamy pewność, że będzie ona w pełni bezpiecznym i atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, nie boimy się dodatkowych wyzwań – z powodzeniem radzimy sobie z nimi na etapie projektowym i budowlanym – dodaje.*

Na tym kończy się informacja prasowa - poniżej znajduje się materiał roboczy oraz krótki wywiad z Panią Patrycją, który miał być dla nas pomocą w tworzeniu tekstu.

Draft IP | Świadomy zakup działki

[Rozmowa z Patrycją Kozera-Knap]

PYTANIA

1. Mówi się, że dobre osiedle ma trzy cechy: lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja. Czym jest dobra lokalizacja?

Lokalizacja jest najważniejsza. Dobra lokalizacja pod projekt mieszkaniowy to, krótko mówiąc, taka, gdzie chcielibyśmy zamieszkać. Oczywiście dla poszczególnych grup klientów, np.. rodzin z dziećmi, singli, osób starszych, różne miejsca mają odmienne zalety. Nie każda lokalizacja ma atuty dla każdego, co też trzeba mieć na uwadze. Coś, co jest świetne dla singla, nie musi już być tak idealne dla rodziny z dziećmi.

2. Na co Skanska szczególnie zwraca uwagę, szukając dobrych miejsc do życia dla swoich klientów?

Bazując na dotychczasowym doświadczeniu, docenianym przez naszych klientów, stawiamy na dobre i perspektywiczne lokalizacje, które dają możliwości zaprojektowania szerszej przestrzeni do życia. Preferujemy grunty pod wieloetapowe inwestycje, na których od początku możemy zaprojektować kompleksowe osiedla. Poszukujemy lokalizacji o wysokich wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu możemy zapewnić przestrzeń pomiędzy budynkami, zielone patio, piękny widok z okna oraz kojące sąsiedztwo zieleni, tak ważne dla komfortu każdego mieszkańca. Kiedy rozważamy konkretny teren inwestycyjny, bierzemy pod uwagę mikro lokalizację, bliskość terenów zielonych, możliwość partycypacji w aranżacji parków czy skwerów miejskich znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Skanska to firma, która kojarzy się ze zrównoważonym rozwojem, zielonością, troską o środowisko. Czy na etapie wyboru działki pod nowe osiedle można już mówić o proekologicznym podejściu dewelopera, które zaowocuje w przyszłości?

Na etapie zakupu działki wykonujemy szereg specjalistycznych analiz z zaangażowaniem, m.in. ekologów, geologów czy też ornitologów. Ich ekspertyzy pozwalają nam ustalić ostateczną wersję projektu, wykorzystującą szereg rozwiązań, jak chociażby uwzględnienie i poszanowanie w jak największym stopniu ekosystemu zastanego na terenie inwestycji, np. poprzez zachowywanie starodrzewia, wprowadzenie na teren osiedla systemów retencyjnych, które magazynują wodę opadową.

Szczegółowo analizujemy każdą działkę: jej kształt, topografię, orientację, co bezpośrednio wpływa na samą architekturę docelowego osiedla i zagospodarowanie terenu – możliwość takiego ustawienia budynków względem stron świata, aby każdy miał jak najwięcej naturalnego światła w mieszkaniu, , które pozwalają maksymalnie wykorzystać dostęp naturalnego światła, zwiększając efektywność energetyczną budynków, a co za tym idzie oszczędność w rachunkach klientów. Zależy nam na projektowaniu dużych balkonów, tarasów i ogródków – co teraz jest szczególnie ważne, ponieważ chcemy mieć kawałek dodatkowej przestrzeni na wyciągnięcie ręki.

Bardzo ważnym czynnikiem wyboru konkretnej lokalizacji jest dla nas dobre skomunikowanie działki, rozumiane jako łatwy dostęp do środków komunikacji miejskiej, ale również do ścieżek rowerowych, co pozwala przyszłym mieszkańcom naszych osiedli na wybór środków transportu alternatywnych dla samochodu, a co za tym idzie – redukcję smogu i hałasu w mieście. Kupno terenu pod nasze przyszłe projekty to początek naszych świadomych decyzji w trosce o planetę.

4. Jak Skanska buduje swój bank ziemi pod osiedla? Czy buduje rozległe banki czy raczej nabywa działki pod realizację inwestycji, które mają się rozpocząć w nieodległej przyszłości? Jakie lokalizacje są w kręgu zainteresowania firmy?

Pracujemy nad stworzeniem zrównoważonego banku ziemi składającego się zarówno z działek pod realizację krótko i długoterminową, jedno i wieloetapowych. W związku z tym ich moment wprowadzenia na rynek jest różny, w zależności od harmonogramu uzyskiwania konkretnych pozwoleń na budowę, jak również innych decyzji administracyjnych wymaganych zgodnie z obowiązującym prawem. Staramy się zapewnić naszym klientom szeroki wybór mieszkań o różnym standardzie zlokalizowanych w różnych dzielnicach miasta.

(tu możemy powiedzieć o pożądanym lokalizacjach, duże miasta, konkretne dzielnice, etc....
Biznesowo bezpiecznie – nie wymieniamy konkretnych miast)

5. Czy i jakie działki są poza horyzontem zainteresowania spółki mieszkaniowej Skanska?

Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych obecnie na rynku działek, pochylamy się nad każdą jedną, zastanawiając się czy jest dobrą lokalizacją do życia. Unikamy działek zlokalizowanych przy trasach szybkiego ruchu, dyskwalifikujemy te obciążone nieodwracalnymi wadami prawnymi oraz zanieczyszczone ekologicznie, zlokalizowane w pobliżu trudnego sąsiedztwa t.j. wysypiska śmieci lub oczyszczalni ścieków. Z resztą wyzwań radzimy sobie na etapie projektowym i budowlanym.

(Czego jako świadomy i odpowiedzialny deweloper unikamy, i co kategorycznie dyskwalifikuje ją kąt działkę)

6. Czy w obecnych czasach szukamy innych działek niż np. 10-15 lat temu? A może ostatni rok już nakreślił wyraźne zmiany w rodzajach pożądanых/idealnych lokalizacji?

(jeśli możemy, to zwróćmy uwagę na te zmiany, jak zmieniają się trendy, etc. Fajne są porównania „kiedyś/dziś”)

Brief po rozmowie telefonicznej

Jakie czynniki analizuje się podczas poszukiwania gruntów pod inwestycje?

Najbardziej obiektywnym czynnikiem jest możliwość zabudowy mieszkaniowej lub biurowej. Czasami realizujemy projekty mixed-use we współpracy ze Skanska Property. Czyli przede wszystkim możliwość zabudowy i podane parametry zabudowy działki, ale najważniejszym czynnikiem jest lokalizacja.

To najważniejsza wytyczna podczas poszukiwania gruntów. Trudno określić taką właściwą. Zawsze staramy się kilka razy być na tej działce, by po prostu zobaczyć tę działkę i określić, czy sami chcielibyśmy tam mieszkać i tym samym polecać tę lokalizację naszym nowym potencjalnym klientom. A później analizujemy parametry zabudowy i staramy się, by wszystkie nasze realizacje były przyjaznymi do życia. Określamy odległość do miejsc zielonych, do ścieżek rowerowych – bardzo nawiązujemy do nich w naszych inwestycjach (promowanie „zielonego” sposobu przemieszczania się, przyczynianie się do mniejszej emisji CO2 i redukcji spalin).

Jeżeli ścieżki rowerowe są w jakiejś odległości od terenu inwestycji, staramy się tak adresować nasz produkt, by te ścieżki powstały wraz z inwestycją i stworzyły jedną całość z tymi, które już istnieją w bliskim sąsiedztwie.

Komunikacja jest bardzo ważna we wszystkich naszych realizacjach. Zawsze zależy nam na tym, by nasze inwestycje były dobrze skomunikowane z infrastrukturą miejską.

Kolejnym, nieuniknionym czynnikiem jest budżet, który stanowi dla nas parametry finansowe, określające stopę zwrotu inwestycji.

Jakie parametry zabudowy ma Pani konkretnie na myśli?

To bardzo techniczne narzędzia. Opierają się na pokryciu (bądź też nie), części Warszawy lub Krakowa, bo tutaj jesteśmy aktywni, tzw. planami zagospodarowania terenu. To one określają parametry realizacji inwestycji. Jeśli nie – tak jak każdy deweloper musimy bazować na tzw. warunkach zagospodarowania, które też określają nam konkretne parametry techniczne: wysokość i szerokość elewacji, kubatura budynku, współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, liczba miejsc postojowych – to wpływa na bryłę budynku, który możemy dzielić na mieszkania.

W jaki sposób, na etapie poszukiwania gruntów, Skanska realizuje podejście eko i misję proekologiczną? Czy jednak ten aspekt nie jest jeszcze realizowany na tym etapie?

Bardzo chcemy już na tym etapie go realizować i jest kilka takich wytycznych, które nas do tego przybliżają. Jest nimi wspomniana bliskość terenów zielonych i infrastruktury rekreacyjnej. Bardzo często chcemy również partycypować, realizując inwestycje, w rewitalizacji okolicznych terenów zielonych – ławki, ścieżki zdrowia. Bardzo zależy nam, by w ramach inwestycji – wraz z budynkami – powstawały parki, niewielkie lasy. Nie zawsze jest to możliwe, zwłaszcza jeśli mówimy, np. o śródmieściu Warszawy to trudno znaleźć działkę z dostępem do zielonego zaplecza. Stąd też pomysł na ścieżki rowerowe i włączanie tych budynków do infrastruktury miejskiej. Mamy również pewne wytyczne, które zakładają, że na pewno nie kupilibyśmy działki z zanieczyszczonym terenem – te lokalizacje wykluczamy wtedy ze względów ekologicznych, ponieważ nie moglibyśmy później polecać tych lokalizacji naszym klientom.

W momencie realizacji działki, podobnie jak inni deweloperzy, robimy analizę chłonności. W tej analizie próbujemy tak wpisać budynek, żeby zostawić jak najwięcej istniejących drzew (poszanowanie zastanego na terenie inwestycji ekosystemu) oraz zaplanować nasadzenie nowych drzew i innych roślin. Dlatego zależy nam na stosowaniu w inwestycjach garaży podziemnych, by jak

najmniej ingerować w roślinność, która znajduje się na terenie inwestycji. I widzimy, że jest to bardzo dobrze odbierane i postrzegane przez naszych klientów.

W jakim stopniu możemy mówić o budowaniu banku ziemi – o tym, że poszukują Państwo lokalizacji również poza Warszawą, np. we wspomnianym już Krakowie? Czy to jest ten etap, kiedy możemy komunikować o zupełnie nowych lokalizacjach?

- powiedzieć, że budujemy bank ziemi – stale rozglądamy się za nowymi działkami zarówno w Warszawie, jak i poza jej granicami (nie wymieniać Krakowa).

- kluczowe są dla nas dzielnice/lokalizacje bardzo dobrze skomunikowane z centrum, by klienci nie tracili czasu na stanie w korkach, ponieważ nie wszyscy mają komfort pracy w trybie zdalnym,

- istotny jest również rozwój infrastruktury w wybranych dzielnicach – bywa, że odleglejsze dzielnice są lepiej skomunikowane z centrum – dlatego analizujemy również lokalacje, które nie należą do bezpośredniego centrum,

- próbujemy wyjść do dzielnic nie należących do bezpośredniego centrum, ale posiadających duży zielony potencjał, duże zaplecze terenów zielonych i rekreacyjnych. Liczymy tutaj również na świadomość środowiskową potencjalnych nabywców (która cały czas się zwiększa), którym będzie zależało, by zamieszkać właśnie w tak położonej inwestycji i w konkretnym typie budynku – w otoczeniu terenów zielonych. To również bardzo dobry kierunek ze względu na sytuację związaną z pandemią.

- zależy nam, by wspierać jednostki samorządu terytorialnego – na zasadzie weryfikacji ich potrzeb i pomocy w ich realizacji (sport, rekreacja) – w swoich planach chcielibyśmy, na zasadzie partycypacji (finansowej i realizacyjnej), wspomóc te dzielnice w ich realizacji. Wierzymy, że takie działania mogą zachęcić naszych klientów do wybrania właśnie naszej inwestycji do zamieszkania.

Czyli można powiedzieć, że pandemia w jakimś stopniu wpłynęła również na ten etap planowania inwestycji? Tzn. wpływa na Państwa decyzje w kontekście zakupu działek?

Ludzie zaczęli weryfikować parametry mieszkaniowe. Częściej poszukują mieszkań z ogródkami, z większą ilością parametrów zielonych – chętniej kupowane są mieszkania na parterze z ogródkami, mieszkania z dużymi balkonami lub tarasami, które stanowią dodatkową przestrzeń do życia (przestrzeń do odpoczynku na łonie natury, która otacza inwestycję i jest obecna na jej terenie).

W ostatnich latach była tendencja do zwięzania powierzchni mieszkań. Były one bardzo efektywne, tzn. już na powierzchni 37 m² ludzie mieli dwa pomieszczenia (salon z sypialnią), a dziś te mieszkania są znacznie większe i ludzie pytają o metraż i niekoniecznie wybierają te najmniejsze mieszkania, które zostały w ofercie, tylko wręcz przeciwnie – pytają o dodatkową przestrzeń. Oczywiście jest to uwarunkowane ceną zakupu. Ale pytając o preferencje i powody zmiany mieszkania – to właśnie często są one właśnie związane z pandemią i z długoterminowym pobytem całej rodziny w mieszkaniu i z potrzebami, które wykreowały się na przestrzeni ostatnich miesięcy.

Szeroko pojęty ruch na rynku pierwotnym ukazuje również zupełnie nowe preferencje względem struktury mieszkania – dodatkowych przestrzeni, dodatkowego pokoju, np. w sypialni jest więcej przestrzeni do wstawienia dodatkowego biurka do pracy, salony z możliwością wydzielenia takiej dodatkowej strefy. Zmieniły się preferencje nabywców, którzy (jeśli tylko ich na to stać) decydują się na taką zmianę.

Świadomy deweloper (potrzeby klientów, projektowanie, proekologiczna postawa, zrównoważone budownictwo, misja środowiskowa) – w jaki sposób ta świadoma postawa jest realizowana na etapie poszukiwań/zakupu działek?

- wcześniejsze wskazania (tereny zielone etc.) + informacja od Artura Łeszczyńskiego o redukcji CO2 w realizacji naszych projektów – kontakt z p. Arturem z prośbą o konkretne wskazówki do tego zagadnienia