

Nowe osiedle mieszkaniowe – jakich działek pod inwestycje poszukują świadomi deweloperzy?

Zakup mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji, która ma realny wpływ na jakość naszego życia. Dlatego starannie analizujemy oferty, by wśród nich znaleźć swoje wymarzone miejsce do zamieszkania. Deweloperzy doskonale zdają sobie sprawę z tego, że znalezienie odpowiedniej działki, na której powstanie osiedle, ma ogromny wpływ na docelowy projekt osiedla oraz na komfort jego mieszkańców. Jednak czy lokalizacja jest dla inwestorów jedynym kryterium poszukiwań terenów pod budowę nowych osiedli? I z jakimi wyzwaniami muszą radzić sobie deweloperzy?

Dobra lokalizacja – czyli jaka?

Bez wątpienia lokalizacja osiedla jest tym, na co zwracamy uwagę w pierwszej kolejności. Zadajemy sobie pytanie, czy właśnie tu chcemy mieszkać przez długie lata – tu odpoczywać, spotykać się z przyjaciółmi, założyć rodzinę, spędzać kolejne dekady naszego życia. Jednak dla każdej osoby poszukującej swojego idealnego "M" dobra lokalizacja może oznaczać coś zupełnie innego.

*- Dobra lokalizacja, w kontekście osiedla mieszkaniowego, jest niezwykle subiektywnym pojęciem. Oznacza miejsce, w którym najwyczejniej będziemy chcieli zamieszkać. Oczywiście dla poszczególnych grup nabywców, tj. rodzin z dziećmi, singli, osób starszych lub z niepełnosprawnościami, różne miejsca mają odmienne zalety. W związku z tym, już na etapie poszukiwań gruntów, zawsze dokładnie analizujemy potrzeby nabywców, by następnie móc zaprojektować i zbudować osiedle zgodne z ich konkretnymi preferencjami – komentuje **Patrycja Kozera-Knap, Dyrektor ds. akwizycji i rozwoju biznesu w spółce mieszkaniowej Skanska.***

Różnorodność i budowanie banku ziemi

To naturalne, że każdy z nas zupełnie inaczej wyobraża sobie swoje wymarzone miejsce do życia. Dlatego tak ważne dla deweloperów jest zachowanie różnorodności działek w tzw. bankach ziemi, które inwestorzy stale rozbudowują. O jakiej różnorodności mowa? Ważne jest zróżnicowanie terenów, np. ze względu na termin realizacji i powierzchnię osiedla – niektóre działki przeznaczone są do powstania na nich kameralnych inwestycji, a inne świetnie sprawdzą się przy realizacji projektów wieloetapowych. Dzięki temu możliwe jest zaprojektowanie osiedli o różnym standardzie, a także wybudowanie ich w zupełnie różnych częściach miasta, co z kolei stanowi odpowiedź na różnorodne potrzeby osób poszukujących mieszkań.

*- Topografia i orientacja względem stron świata to czynniki, które bezpośrednio wpływają na zagospodarowanie terenu i samą architekturę osiedla. Zwracamy uwagę, m.in. na to, by w danym miejscu móc tak usytuować budynki względem stron świata, aby mieszkańcy mieli maksymalny dostęp do naturalnego światła – mówi **Patrycja Kozera-Knap.** – Dodatkowym atutem każdej działki jest oczywiście możliwość wybudowania na niej budynków z przestronnymi tarasami, balkonami lub z własnymi ogródkami na parterze. Szczególnie teraz cieszą się one dużym zainteresowaniem, ponieważ zapewniają bezpieczny odpoczynek na łonie natury – dodaje.*

Wybór działki a wpływ dewelopera na środowisko

Już na etapie poszukiwania działek pod inwestycje deweloper może dać wyraz swojej świadomości i proekologicznej postawy. Przed przystąpieniem do projektu inwestor wykonuje specjalistyczne analizy z udziałem niezależnych ekspertów – m.in. ekologów, geologów czy ornitologów i przyrodników. Dzięki badaniom deweloper może ustalić ostateczną wersję projektu mieszkaniowego, który umożliwi mu zastosowanie na osiedlu odpowiednio dobranych „zielonych” rozwiązań i pozwoli stworzyć inwestycję przyjazną dla środowiska.

O jakich rozwiązaniach mowa? Wspomniane ekspertyzy pozwalają deweloperowi w możliwie największym stopniu ograniczyć negatywny wpływ budowy na ekosystem terenu inwestycji, np. poprzez zachowanie starodrzewia. Inwestor może też wprowadzić na teren osiedla systemy retencyjne, w których magazynowana będzie woda opadowa – tę można później wykorzystywać do podlewania zieleni na terenie całego osiedla lub do zasilania myjek rowerowych.

Z ekologicznego punktu widzenia nie bez znaczenia jest także dobre skomunikowanie danej działki z centrum miasta. 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.

Ograniczona liczba działek – wyzwanie dla deweloperów

Choć deweloperzy dokładają wszelkich starań, by projektować i budować dla przyszłych mieszkańców osiedli ich wymarzone miejsca do życia, napotykają na swojej drodze kilka poważnych trudności. Jedną z nich bez wątplenia jest niezwykle ograniczona dostępność gruntów pod inwestycje w dużych miastach Polski. To prawdziwe wyzwanie dla inwestorów, a jednocześnie szansa dla właścicieli gruntów, którzy planują sprzedaż swoich działek budowlanych.

*- Każdą ofertę sprzedaży gruntu analizujemy niezwykle szczegółowo, licząc, że działka spełni nasze oczekiwania i standardy jakościowe. Podczas weryfikacji konkretnego terenu zastanawiamy się przede wszystkim nad tym, czy będzie on komfortowym miejscem do życia. – mówi **Patrycja Kozera-Knap**. – Natomiast jeżeli tylko mamy pewność, że działka będzie w pełni bezpiecznym i przyjaznym miejscem do zamieszkania, nie boimy się dodatkowych wyzwań – z powodzeniem radzimy sobie z nimi na etapie projektowym i budowlanym – dodaje.*