

 MATERIAŁ PRASOWY Warszawa, dn. 15.09.2020

**Czy COVID-19 ma wpływ na projektowanie mieszkań i osiedli**

Czy deweloperzy modyfikują projekty nowych inwestycji? W jaki sposób? Czy zmienia się aranżacja przestrzeni wspólnych w osiedlach albo rozplanowanie i metraż mieszkań? Jakie są dziś preferencje kupujących, jeśli chodzi o lokalizację? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości Dompress.pl

**Paweł Ruszczak, p.o. prezesa Develii**

Klienci zawsze cenili sobie mieszkania o funkcjonalnym układzie z dużym balkonem lub tarasem, czy ogródkiem. Przygotowując inwestycje, dużo uwagi poświęcamy fazie projektowania, której celem jest wypracowanie najbardziej optymalnych rozwiązań. Dążymy do tego, aby mieszkania, które oferujemy miały możliwie najlepszy układ funkcjonalno-przestrzenny, dający duże możliwości aranżacyjne. W nowej rzeczywistości, kiedy praca z domu stała się powszechna jest to szczególnie ważne. Wiele osób ma teraz potrzebę, by przekształcić pokój dzienny, który dotychczas był przede wszystkim miejscem odpoczynku, w wygodne miejsce pracy. Projektujemy mieszkania w ten sposób, aby były maksymalnie doświetlone, a zdecydowana większość lokali posiadała duży balkon lub taras. Ponadto, staramy się zapewnić mieszkańcom atrakcyjny obszar rekreacyjny wokół osiedla. Przykładem jest kolejny etap inwestycji Ceglana Park w Katowicach, wprowadzony do przedsprzedaży w lipcu br., gdzie połowę terenu stanowi zieleń i strefy rekreacji.

**Zbigniew Juroszek, prezes Atal**

Nadal trudno przewidzieć wszystkie możliwe skutki oddziaływania pandemii na rynek nieruchomości. Uważamy jednak, że w długiej perspektywie nie powinna mieć znaczącego wpływu. Do tej pory nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w preferencjach zakupowych Polaków, które mogłyby świadczyć o oddziaływaniu pandemii. Sytuacja związana z koronawirusem prawdopodobnie nie będzie czynnikiem, który miałby znacząco wpływać na projektowanie mieszkań i osiedli. Nie powinna mieć też kluczowego znaczenia w kwestii zmian dotychczasowych standardów przestrzeni wspólnych.

Bieżąca sytuacja nie zmieniła także naszej polityki zakupu ziemi pod inwestycje. Nie mamy z góry założonego planu odnośnie zakupu gruntów, jesteśmy w tym względzie elastyczni. Stale poszukujemy atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje i gdy tylko pojawia się dobra propozycja zakupu szybko ją finalizujemy. Posiadamy obszerny bank ziemi. W 2017 roku przeznaczyliśmy na ten cel przeszło 230 mln zł, w 2018 roku niespełna 200 mln zł, a w minionym roku blisko 90 mln zł. To zabezpiecza naszą działalność na kilka lat.

**Małgorzata Ostrowska, członek zarządu i dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Chcemy, by mieszkańcy dobrze się czuli w naszych inwestycjach. Dlatego powstają takie osiedla, jak Bliska Wola w Warszawie, z bogatą infrastrukturą usługową i częścią rekreacyjną. Do dyspozycji mieszkańców są place zabaw dla dzieci, ścieżki rowerowe, boisko do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej, piłki nożnej, badmintona i tenisa stołowego, jest także park fontann.

Pod wpływem pandemii wybory klientów nieco się zmieniają. Potrzebują dodatkowej przestrzeni do pracy zdalnej, preferują mieszkania z balkonem, czy ogródkiem, bo zależy im na większym kontakcie z przyrodą. Mieszkania w naszych inwestycjach mają zróżnicowane metraże, a pomieszczenia są zaprojektowane tak, by mogły pełnić dowolne funkcje i, w zależności od potrzeb klienta, służyć jako gabinet, pokój do pracy zdalnej, do nauki dla dzieci lub jako pokój gościnny.

Wszędzie tam, gdzie jest to możliwe do mieszkań przylegają ogródki, tarasy lub przestronne balkony, aby można było ustawić na nich meble grodowe. Na przykład w 27. piętrowym wieżowcu Hanza Tower w Szczecinie, tarasy w apartamentach mają metraż nawet 70 mkw. Duże balkony, o powierzchni 14 mkw., będą miały też mieszkania w pruszkowskiej inwestycji Stacja Centrum. Przestronne balkony, loggie i tarasy są również na najwyższych piętrach 27. piętrowego wieżowca Bliska Wola Tower, co jest niespotykanym rozwiązaniem w tak wysokich obiektach. Balkony w tej inwestycji mają powierzchnię nawet do 24 mkw., loggie do 14 mkw., a tarasy od 21 mkw. do 60 mkw.

Lokale z dużymi balkonami i tarasami są także w Osiedlu Tysiąclecie w Katowicach. Mamy też w ofercie piętrowe domy szeregowe o pow. 108 mkw. na działkach o powierzchni od 340 mkw. do 530 mkw. w luksusowym podmiejskim osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim w sąsiedztwie Puszczy Kampinoskiej. W dobie COVID-19 cieszą się one zdecydowanie większym powodzeniem niż wcześniej.

**Monika Perekitko, członek zarządu Matexi Polska**

Przygotowując projekty zawsze staramy się wyjść naprzeciw potrzebom klientów. Projektowanie wysokiej jakości części wspólnych i aranżacja przestrzeni zielonych oraz komfortowych terenów rekreacyjnych była zawsze jednym z naszych priorytetów. Uważamy, że mieszkania po prostu powinny pozwalać na wygodne, przyjazne życie i to podejście w obecnej sytuacji docenili klienci, którzy już wcześniej kupili budowane przez nas mieszkania. W naszej, najnowszej inwestycji - Na Bielany! również zadbaliśmy o tego typu rozwiązania. Wszystkie mieszkania wyposażone będą w duże tarasy, ogródki lub loggie. Jednocześnie wielką zaletą osiedla będzie przestrzenny park, który pozwala na bezpieczne spacery i wypoczynek dla wszystkich mieszkańców.

**Emil Basta z biura sprzedaży dewelopera WPBM Mój Dom S.A.**

Wbrew pozorom COVID-19 nie zmienił preferencji nabywców, a co za tym idzie sposobu, w jaki projektujemy nowe inwestycje. Potwierdzają to najnowsze analizy, wskazujące że we Wrocławiu coraz częściej poszukiwane mieszkania o mniejszym metrażu, najczęściej 30-39 mkw. i nie zmieniło się to w wyniku pandemii. Na pewno coraz większą popularnością cieszą się mieszkania z dodatkową przestrzenią w postaci np. przydomowego ogródka, ale trend ten obserwowaliśmy już wcześniej.

W związku ze zwiększonym udziałem pracy zdalnej widzimy jednak inną prawidłowość, większe zainteresowanie mieszkaniami poza ścisłym centrum, na przykład w naszym kameralnym osiedlem na Zakrzowie Nova Stoczniova. Osoby, które nie wróciły do biur zaczęły traktować lokalizację mniej priorytetowo i chętniej wybierają spokojniejsze i bardziej zielone dzielnice, w których mieszkania są tańsze.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Nie wprowadzamy znaczących zmian w naszych projektach w związku z COVID-19, zauważyliśmy jednak istotne zmiany w oczekiwaniach klientów. W ostatnim czasie na znaczeniu zyskała większa powierzchnia mieszkania, w którym mieściłby się dodatkowy pokój do pracy. Większym zainteresowaniem cieszą się również mieszkania z ogródkami czy dużymi tarasami. To niewątpliwy skutek izolacji społecznej, do której byliśmy zmuszeni na początku pandemii, co do powrotu której nikt nie ma obecnie pewności.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

Zauważamy, że klienci coraz większą uwagę zwracają na powierzchnię przynależną do mieszkań, czyli wielkość balkonu lub tarasu, a także ogródków usytuowanych na parterze. Dlatego staramy się, by przy nowych inwestycjach tego typu powierzchnie były w miarę możliwości jak największe. Dodatkowo obserwujemy zapotrzebowanie klientów na aranżację większej ilości pomieszczeń bez znaczącego zwiększania metraży samych mieszkań. Biorąc pod uwagę sytuację związaną z pandemią, przydatny jest dodatkowy pokój do pracy zdalnej lub nauki online dla dziecka.

**Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Robyg SA.**

Realizujemy swoją strategię bez zmian. Wszystkie budowy idą zgodnie z harmonogramami, inwestujemy w nowe projekty i szukamy kolejnych gruntów w każdym z miast, w których działamy – Warszawie, Gdańsku, Wrocławiu i Poznaniu. Zawsze projektowaliśmy duże przestrzenie zewnętrze, tj. balkony, loggie, tarasy i ogródki. Obecnie klienci częściej niż zwykle zwracają na to uwagę. Podobnie jest z przestrzeniami na osiedlu i częściami wspólnymi, jak patio, place zabaw, mała architektura. W naszych osiedlach są to duże i atrakcyjne przestrzenie.

Na każdym osiedlu zapewniamy balkon we wszystkich mieszkaniach, a na parterze ogródki o metrażu od 20 mkw. do 60 mkw. Zapewniamy też mieszkańcom innowacyjne rozwiązania technologiczne, które wspierają ekologię i pozwalają zmniejszać koszty eksploatacyjne mieszkań.

Wszystkie osiedla mają doskonale zaprojektowaną zieleń niską i wysoką, aby redukować wpływ promieniowania słonecznego, przegrzewania otoczenia i retencjonowanie wody poprzez system korzeniowy oraz liście, czyli powierzchnię biologicznie czynną. Ponadto pnącza na ścianach zewnętrznych to dodatkowa produkcja tlenu oraz pochłanianie CO2, a także obniżenie temperatury zewnętrznej na elewacji. Dachy budynków w technologii stropodachu odwróconego z powierzchnią żwirową pozwalają na retencjonowanie wody oraz zmniejszenie przegrzewania. A dzięki oświetleniu LED w częściach wspólnych budynków zmniejsza się zużycie energii elektrycznej.

W naszych osiedlach dostępna jest m.in. pełna instalacja światłowodowa, panele fotowoltaiczne, klimatyzacja, elektrycznie sterowane rolety zewnętrzne oraz system monitoringu. Wykorzystanie naturalnych zasobów, np. światła słonecznego pozwala obniżyć czynsz i dbać o środowisko. Wszystkie nasze osiedla posiadają instalację fotowoltaiczną, która wytwarza energię elektryczną zużywaną na potrzeby stref wspólnych budynku. Wszystkie mieszkania w standardzie wyposażone są zaś w nowoczesną technologię Smart House firmy Keemple, za co klienci nie ponoszą żadnych dodatkowych opłat.

**Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development**

Bacznie obserwujemy trendy panujące na rynku i badamy potrzeby klientów. Mieszkanie z ogródkiem czy większym tarasem w zielonej lokalizacji na obrzeżach miasta, tak w naszej opinii koronawirus zmienił preferencje Polaków. Izolacja i zamknięcie w domach sprawiły, że przekonaliśmy się, jak ważna jest dla nas przestrzeń i przebywanie w otoczeniu zieleni. I właśnie w taki sposób zaprojektowaliśmy nasze obecne inwestycje – Nowe Osiedle Natura II w Wieliszewie w pobliżu Zalewu Zegrzyńskiego i Osiedle Łomianki w okolicy Kampinoskiego Parku Narodowego. Na nowym Osiedlu Natura II planujemy realizację dużego placu zabaw z naturalnym i ekologicznym wyposażeniem, który wraz z licznymi terenami zielonymi stworzy ekosystem, sprzyjający spędzaniu czasu na świeżym powietrzu. Nadal istnieje duże zapotrzebowanie na mniejsze mieszkania w związku z tym, że banki zaostrzyły politykę kredytową i nie każdy klient może sobie pozwolić na lokal o większym metrażu.

**Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper**

Z uwagi na COVID-19 klienci zwracają jeszcze większą uwagę na układ funkcjonalny mieszkania. Powinien uwzględniać możliwość realizacji dodatkowych pomieszczeń, jak gabinet czy oferować większą przestrzeń w salonie dziennym. Bardzo dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania na parterze. Staramy się zatem, aby ogrody w mieszkaniach na parterze były jak największe. W ramach naszej oferty lokale z ogródkami, balkonami lub tarasami proponujemy we wszystkich inwestycjach, tj. w Osiedlu Pastelowe, Zielone, Foresta, Młoda Morena Park II, Nowe Rokitki, Sol Marina, Villa Neptun i Lazur Park. Tarasy mają z reguły metraż od 15 mkw. do 30 mkw., natomiast powierzchnia ogrodów mieści się w przedziale 15 mkw. do 100 mkw.

**Izabela Kucharska, manager ds. rozwoju produktu w spółce mieszkaniowej Skanska**

Czas pandemii udowodnił, jak wiele naszych, nowatorskich rozwiązań doskonale sprawdza się również pod kątem bezpieczeństwa. Jedną ze stosowanych przez nas praktyk projektowania przestrzeni jest wyraźne wyznaczenie strefy publicznej osiedla, gdzie może przebywać każdy, strefy półpublicznej, dostępnej dla mieszkańców oraz strefy prywatnej. Dzięki temu ograniczony jest przypadkowy kontakt z większą liczbą osób spoza osiedla, a mieszkańcy czują się bezpieczniej. Staramy się również, aby balkony na naszych osiedlach były pojedyncze, bez konieczności współdzielenia z sąsiadem. To minimalizuje ryzyko bliskiego kontaktu, ale również zapewnia dodatkową prywatność lokatorom.

W ramach obszarów wspólnych stawiamy na przestrzenie większe niż standardowe, dzięki czemu sąsiedzi, mijając się w korytarzach czy innych pomieszczeniach, mogą z łatwością unikać bliskiego kontaktu.

Kolejnymi atrybutami architektury naszych mieszkań są ponadstandardowe, duże okna, tarasy czy balkony w częściach dziennych i rozdzielenie mieszkań na strefy: rodziców, dzienne i strefy dla dzieci. Tak zaprojektowane mieszkanie daje poczucie większej prywatności i ma pozytywny wpływ na relację domowników, którzy podczas pandemii spędzali wspólnie w domu dużo więcej czasu niż dotychczas.

Mieszkańcy naszych osiedli mieli okazję przekonać się również, jak ważny jest swobodny dostęp do natury i obcowanie z nią na co dzień. Doskonałym przykładem jest Osiedle Mickiewicza, gdzie widok zza okien urozmaica mieszkańcom piękny starodrzew. Bliskość natury w miejscu zamieszkania bardzo pozytywnie wpływa na funkcjonowanie i samopoczucie mieszkańców.

Autor: Dompress.pl