

# Zieleń przeliczona na złote

Badania przeprowadzone w USA przez Instytut Gallupa wykazały, że wartość nieruchomości czy działki otoczonych zielenią może wzrosnąć nawet o 33%, natomiast wartość mieszkania w mieście, znajdującego się поблизу terenów zielonych lub choćby parku - nawet o 15%

**Aleksandra Chomicka**

Deweloperzy tę wiedzę posiadli już dawno temu. Park, ogród i zieleń - te słowa, odmieniane przez przypadki, przewijają się bardzo często w nazwach nowych osiedli i niewielkich zespołów budynków, którym dzisiaj sam adres nie wystarcza. Nazwa jest częścią marketingowej strategii, dlatego firmy budujące mieszkania na sprzedaż starają się „ograć” bliskie sąsiedztwo zieleni. I - podobnie jak w cytowanych badaniach - taka lokalizacja jest dziś bardzo ważnym składnikiem ceny oferowanych nieruchomości. Nic dziwnego, atrakcyjne działki w sąsiedztwie terenów zielonych kosztują odpowiednio więcej...

## Kupić z lasem czy go posadzić?

Jest wiele rozwiązań zapewniających zieleni na osiedlach: od zielonych tarasów, ogródków na parterach, poprzez zagospodarowanie zieleni na terenie osiedla.

Dlatego wielu deweloperów wybiera taką właśnie strategię - kupują tańsze działki, ale spore fundusze przeznaczają na ich zagospodarowanie. Zaplanowanie podczas budowy osiedla nie tylko terenów zielonych - trawników, placów i niskich zieleńców, ale w miarę możliwości także drzew, znacząco podnosi atrakcyjność inwestycji, a - w warunkach ostrej konkurencji - nie wpływa tak znacząco na cenę. Przykładem mogą być osiedla Grupy Inwestycyjnej Hossa na terenie Gdyni Zachód, gdzie obok kompozycji kwiatowych i krzewów sadzono kilkunastoletnie drzewa, czy pięknie zagospodarowane gdańskie Królewskie Wzgórze (Allcon Osiedla), z romantycznymi zakątkami i ogrodami tematycznymi. To ostatni krzyk mody!

## Ptasie radio za oknami

Koszty planowania i utrzymania wydzielonych terenów zielonych są jednak duże i niewielu inwestorów decyduje się na ich uwzględnienie na etapie projektu. Kluczowa zatem jest lokalizacja inwestycji. Najlepiej, aby znajdowała się w sąsiedztwie rekreacyjnych terenów zielonych, zwłaszcza parków, lasów czy zbiorników wodnych. Bo to naprawdę niezapomniane wrażenie, gdy wychodząc na balkon czy taras, mamy przed oczami ścianę wysokiego lasu, jak to się dzieje w gdyńskich Apartamentach Na Polanie.

- Połączenie bliskości centrum miasta z kontaktem z naturą to wartość bardzo pożądana przez osoby, które szukają idealnego miejsca do życia. Chyba każdy chciałby zamieszkać w relaksującej i spokojnej okolicy, a jednocześnie wszędzie mieć blisko - mówi Julia Łaszkiwicz, członek Zarządu Ekolan SA. W przypadku gdyńskich Apartamentów Na Polanie mamy do czynienia z rozległym la-



Sąsiedztwo Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z przeznaczonymi pod zabudowę terenami, znajdującymi się w obrębie aglomeracji, stwarza deweloperom wyjątkowe możliwości. Na zdjęciu - Apartamenty na Polanie

sem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, co gwarantuje, że to dobre, naturalne sąsiedztwo będzie cieszyć mieszkańców już zawsze. Nowoczesne budynki są wręcz otulone ścianą wysokich drzew, zamieszkałych przez leśne ptaki, które niestrudzenie koncertują za oknami. Dopełnieniem zielonego otoczenia są zagospodarowane dziedzińce dwóch już oddanych etapów osiedla, z parkową roślinnością, alejami spacerowymi oraz placem zabaw i sportowym boiskiem. Jednocześnie zaledwie kilka minut dzieli Apartamenty Na Polanie od centrum Gdyni i Sopotu, a w ich najbliższym sąsiedztwie jest dzielnica mieszkaniowa z rozwiniętą miejską infrastrukturą.

## Wyjątkowy walor Trójmiasta

Trójmiejski Park Krajobrazowy obejmuje część terenów Gdyni, Rumi, Szemudu i Wejherowa oraz fragmenty terenów Sopotu i Gdańska, ale również tereny leśne (90% powierzchni) z enklawami rolniczymi wsi Gniewowo, Zbychowo, Nowy Dwór Wejherowski, Reszki i Bieszkowice. Na jego terenie znajduje się 10 rezerwatów przyrody, w projektach jest utworzenie kolejnych. Rezerwatami przyrody jest również usiane klifowe wybrzeże nad Zatoką Gdańską. Te ostatnie często sąsiadują po prostu z budowanymi osiedlami, jak Kępa Redłowska. Tuż obok powstaje kompleks apartamentowy - Willa Ułańska (Shiraz II Sp. z o.o.).

„Zielone płuca Gdyni” - tak często nazywany jest rezerwat i jest w tym dużo racji, ponieważ obszar, który obejmuje, to około 120 ha bukowo-dębowego lasu. Dodatkową zaletą mieszkania tuż przy rezerwacie jest z pewnością fakt, że władze miasta Gdyni przeznaczyły w tym roku ok. 1,7 mln zł na szersze udostępnienie tego obszaru. Projekt, który uzyskał dofinansowanie unijne, zakłada m.in. budowę trzech ścieżek edukacyjnych.

## Nie tylko zyski, również obowiązki

- Cieszymy się bardzo, że tak duże środki zostały przekazane na Rezerwat Przy-

rody Kępa Redłowska. Z naszej strony chcielibyśmy również przyczynić się do ochrony i rozwoju tego wyjątkowego miejsca. Poczyniliśmy już pierwsze kroki, mające na celu stworzenie dodatkowych ścieżek edukacyjnych. Mam nadzieję, że w przyszłości uda nam się załatwić wszystkie formalności i zrealizować nasze plany - mówi Bogdan Bartkiewicz, dyrektor spółki. Lokalizacja w sąsiedztwie zielonego kompleksu daje bowiem deweloperowi nie tylko argumenty przetargowe w rynkowej konkurencji, ale obarcza go również dodatkowymi obowiązkami (i kosztami).

## Ekologiczne korzyści zielonego sąsiedztwa

Zalety mieszkania w zielonym otoczeniu są ogromne. Takie naturalne tereny nie tylko zapewniają czystsze powietrze i poprawiają mikroklimat, ale na przykład teraz, latem - ochładzają otoczenie. Szacuje się, że tylko jedno drzewo, rosnące w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, działa na temperaturę tak jak pięć klimatyzatorów pracujących przez dwadzieścia godzin na dobę. Dobroczynny wpływ terenów zielonych odczuwamy także zimą. Odpowiednio zaprojektowane tereny zielone i znajdujące się na nich drzewa, a nawet pnącza - a osłaniają budynek od wiatru. Takie działania to obniżenie kosz-

tów ogrzewania nawet o 12%. Wielu kupujących trójmiejskie mieszkania w budynkach, zlokalizowanych w otoczeniu lasów, zdecydowało się na zakup nieruchomości właśnie z powodu tego sąsiedztwa, które zapewnia nie tylko lepszą jakość powietrza na osiedlu, lecz także jest olbrzymim terenem rekreacyjnym. Z tego właśnie powodu inwestorów i kupujących mieszkania przyciągają nawet miejskie parki, nie wspominając o wyjątkowym zespole przyrodniczym, jaki stanowią nadmorskie rezerваты i cały pas zagospodarowanej rekreacyjnie zieleni, sąsiadującej z trójmiejskimi plażami.