

Dyktatura milusińskich

Deweloperzy budują „pod dzieci”, bo Polacy - kupując mieszkanie - pytają o dodatkowe udogodnienia dla najmłodszych w budynku, jak i jego najbliższej okolicy. Są one dla nich niewątpliwym atutem sprzedawanej nieruchomości. Jest to pochodną wieku największej grupy kupujących

Aleksandra Chomicka

Największą grupą klientów, poszukujących mieszkań, są osoby w wieku 25-35 lat. Dla większości z dolnej granicy widełek jest to pierwszy zakup nieruchomości w życiu. Ci z górnego pułapu poszukują często nowego mieszkania ze względu np. na powiększenie rodziny lub z chęci poprawy standardu mieszkania.

- Za każdym razem, kiedy w rodzinie jest dziecko, dla kupujących mieszkanie rodziców najważniejsze jest jego bezpieczeństwo w miejscu zabaw, zagospodarowanie terenu wokół budynku czy wyposażenie terenów rekreacyjnych - mówi Marcin Jańczuk z firmy Metrohouse, która przeprowadziła badania preferencji klientów agencji nieruchomości i deweloperów.

Państwowe lepsze niż prywatne?

Osoby poszukujące mieszkań często pytają o szczegóły związane z udogodnieniami dla dzieci. Twierdzi tak 45 proc. ankietowanych agentów. Tylko 12 proc. odpowiada, że rzadko spotyka się z tego typu zapytaniami. Jednak cała grupa badanych pośredników nie ma wątpliwości, że wszelkie rozwiązania sprzyjające dzieciom są atutem przy sprzedaży mieszkania. Taką odpowiedź dało 80 proc. ankietowanych doradców.

O jakie zatem udogodnienia dla dzieci pytają rodzice? Wśród zaproponowanych wariantów prym wiedz bliskość przedszkola (rzadziej - szkoły). Tak odpowiedziało aż 2/3 ankietowanych agentów. Odpowiedź nie dziwi w kontekście powtarzającej się co roku batalii o miejsca w przedszkolach: tegoroczna jeszcze trwa. Pytania są częstsze w przypadku nowych osiedli, gdzie niejednokrotnie wybór ogranicza się tylko do placówek prywatnych. Warto jednak zauważyć inicjatywy deweloperów, których celem jest obniżenie kosztów (Robyg, ECO Classic).

Rodziną rządzi logistyka

O tym, czy przedszkole w nowym osiedlu jest pierwszym wyborem rodziców, decyduje również to, jak daleko jest z osiedla do ich miejsca zatrudnienia: pracujące młode mamy w trosce o spokój w pracy wolą bowiem wybierać placówki położone w pobliżu miejsca wykonywania zajęć zawodowych.

Powód? Uwzględniając modę na zacinanie pracy później niż niegdyś, w czasach gdy same uczęszczają do przedszkola, oraz czas dojazdu, a w końcu godziny funkcjonowania placówek opiekuńczych - to rozwiązanie wydaje się bezpieczniejsze. Dlatego takim powodzeniem cieszą się przed-

szkola otwierane np. w parkach biurowych czy przy instytucjach. O tym, że jest to powrót do likwidowanego 25 lat temu z zapalem systemu przedszkoli zakładowych - warto wspomnieć przy okazji podsumowywania tego okresu w naszych dziejach...

Chyba że do opieki nad dzieckiem można zaangażować dziadków - wtedy jednak wnuczek lub wnuczka trafiają do przedszkola na starym osiedlu, w pobliżu ich miejsca zamieszkania.

Od trzepaka do salonu pod chmurką

Plac zabaw zajmuje drugie miejsce na liście preferencji rodziców, kupujących mieszkania. Według ankietowanych doradców, pyta o niego 52 proc. potencjalnych klientów. Często to właśnie jego standard decyduje o ostatecznym wyborze, dlatego rodzice decydują się na wizję lokalną.

Nauczeni doświadczeniem zdobytym przy poszukiwaniu mieszkania zdają sobie sprawę, że istniejący plac zabaw może być zarówno nowoczesnym, bogato wyposażonym kompleksem, ale - z czym jednak częściej mamy do czynienia - z kilkoma urządzeniami, które w żaden sposób nie są wystarczające dla korzystających z nich dzieci.

Własny plac zabaw, według deklaracji, posiada 75 proc. nowych inwestycji mieszkaniowych. Tutaj przewagę zyskują budujący duże osiedla deweloperzy, którzy w wielu przypadkach realizują naprawdę z rozmachem zaprojektowane place zabaw, urządzone według nowoczesnych zasad, z wykorzystaniem bezpiecznych nawierzchni, łagodzących skutki (nieuniknionych) małych wypadków.

Niestety, na starych osiedlach często nawet trzepaka już dzisiaj nie ma, za to ciężar urządzenia terenów dla dzieci coraz częściej biorą na siebie miasta i gminy. W Gdańsku i w Sopocie i nowe i stare osiedla zyskują na projektach zagospodarowania terenów wokół zbiorników retencyjnych, gdzie powstają nie tylko place zabaw, ale również obiekty sportowe.

Co ciekawe, w ankiecie żaden z uczestniczących w niej deweloperów nie zadeklarował budowy własnego boiska sportowego na prowadzonej inwestycji: to ciągle jeszcze rzadkość. Deweloperzy jeżeli realizują takie obiekty, to z reguły w projektach z wyższej półki. Jednak nie jest to kwestia, o którą często pytają potencjalni nabywcy mieszkań.

- W niemal każdej inwestycji deweloper planuje plac zabaw, a niektórzy oferują dodatkowo np. klub malucha czy przedszkole na terenie osiedla. Dla kupujących decydująca jest infrastruktura, tj. przedszkola, szkoły, przychod-



Liczy się dobry dojazd już nie tylko do pracy: blisko musi być przedszkole i dziadkowie. Na osiedlu ceniony jest teren rekreacyjny, na spacery



Coraz więcej osiedli trójmiejskich deweloperów ma nie tylko piękne place zabaw dla dzieci, ale również tereny do aktywnej rekreacji i uprawiania sportu

nia usytuowana w niedalekiej odległości od osiedla - mówi Włodzimierz Wielogórski, dyrektor działu rynku pierwotnego w Metrohouse.

Rzadko natomiast - zdaniem uczestników cytowanej ankiety - rodzice pytają o osiedlowe świetlice dla dzieci czy monitoring placu zabaw.

Winda i wózkarnia

Na trzecim miejscu zapytań plasuje się obecność terenów zielonych, parków, skwerów, lasów. Ogólnie: miejsc do spacerów z dzieckiem.

Pierwszą piątkę najczęściej wymienianych udogodnień dla rodzin z dziećmi zamykają urządzenia w samym budynku: kupujący preferują, aby była tam winda i miejsce do przechowania wózków. Winda w nowych osiedlach jest już niemal standardem (83 proc. biorących udział w ankiecie

deweloperów instaluje to przydatne rodzicom maluchów udogodnienie nawet w kilkukondygnacyjnych budynkach z niższej półki cenowej), co jeszcze kilka lat temu nie było wcale oczywiste. Deweloperzy, dążąc do obniżenia ceny (a więc i kosztów budowy domów), stosowali normy rodem z PRL. W budynkach 3-kondygnacyjnych najatrakcyjniejsze mieszkania (2-poziomowe, z antresolą), poszukiwane przez młodych, myślących o stabilizacji i o rychłym powiększeniu rodziny, znajdują się na ostatnich piętrach. Wspinanie się tam z dzieckiem po schodach to naprawdę dobre ćwiczenie kondycyjne.

Dlatego dzisiaj deweloperzy jako pierwsze cięcie kosztów wybierają w przypadku mieszkań z sektora popularnego raczej rezygnację z garażu podziemnego (a więc i podpiwniczenia budynku) niż z windy.