

# Wiele etapów, wiele wyzwań

Nie tylko formalności, ale też projektowanie wieloetapowych osiedli mieszkaniowych to dla inwestorów problem.

Kilkanaście bloków i nawet kilka tysięcy mieszkań – takie osiedla nie są rzadkością w miejskim krajobrazie. W Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu deweloperzy chętnie budują wieloetapowe osiedla, zwłaszcza w miejscach popularnych wśród kupujących. Nie wszystkie tego typu inwestycje kończą się jednak sukcesem. Planując rozciągnięte w czasie budowy, inwestorzy stają wobec wielu wyzwań, które wynikają ze zmieniającej się sytuacji na rynkowej, ale także ze zmieniających się oczekiwań i upodobań potencjalnych klientów.

– Punktem wyjścia przy realizacji dużych osiedli jest precyzyjne określenie, kto może być zainteresowany zakupem mieszkania w takim miejscu i bardzo skrupulatne planowanie rozwiązań architektonicznych, funkcjonalnych i komercyjno-usługowych. W przypadku osiedli wieloetapowych, a więc realizowanych przez kilka lat, niektóre przyjęte pierwotnie założenia ulegają modyfikacjom i w kolejnych etapach muszą być dostosowywane do sytuacji rynkowej. Przykładem jest chociażby projektowanie rozkładów i wielkości mieszkań dla każdego etapu z uwzględnieniem koniunktury, zainteresowań i możliwości nabywczych klientów – wyjaśnia Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic.



► **ZMIANA OTOCZENIA:** Między budową pierwszych i ostatnich budynków na warszawskim osiedlu Hubertus minęło osiem lat. Było jednym z pierwszych na Służewcu Przemysłowym. Dziś powstają tam nie tylko mieszkania, ale jest też najwięcej biurowców w Warszawie. [FOT. ARC]

Bardzo ważna jest także architektura takich osiedli. Inwestor musi zadbać, żeby poszczególne budynki, mimo że powstają nawet w kilkuletnim odstępie, miały spójny wygląd, a przy tym nie odbiegały od rynkowych standardów.

– Osiedla wieloetapowe od razu powinny być projektowane kompleksowo. Tylko takie podejście pozwala zachować spójność architektoniczną i gwarantuje poszanowanie ładu przestrzennego okolicy. Natomiast dobór odpowiednich materiałów i technologii zależy od bieżących uwarunkowań rynkowych i dostępności określonych produktów – uważa Zuzanna Kordzi.

Wkrótce inwestorzy planujący takie osiedla będą mieli nieco ułatwione zadanie, jeśli chodzi o formalności. Za niecałe pół roku wejdzie w życie nowelizacja ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku

i jego ochronie. Wydłuży ona okres obowiązywania decyzji środowiskowej m.in. dla projektów budowlanych.

– Obecnie uzyskanie pozwolenia na budowę jest możliwe w ciągu czterech lub sześciu lat, jeśli inwestycja jest podzielona na etapy, od uprawomocnienia się decyzji środowiskowej. To okres zdecydowanie za krótki, szczególnie, gdy budowa osiedla mieszkaniowego składa się z kilku etapów. Wcześniej zdarzało się, że inwestorzy nie byli w stanie uzyskać pozwolenia przed wygaśnięciem decyzji środowiskowej i musieli się o nie starać ponownie. Od 2017 r. okres obowiązywania decyzji środowiskowej zostanie wydłużony odpowiednio do sześciu i 10 lat – wyjaśnia Jan Jarosławski, prawnik Skanska Residential Development Poland. © P

Marta Sieliwierstow  
m.sielwierstow@pb.pl ☎ 22-333-98-60