

## CZY ZIELONE BUDOWNICTWO TO PRZYSZŁOŚĆ SEGMENTU MIESZKANIOWEGO

. .,WWW.DOMPRESS.PL (2017-02-27 00:00:00)

dompress.pl/o-ryнку-mieszkania/czy-zielone-budownictwo-to-przyszlosc-segmentu-mieszkania,869

**Czy na rynku mieszkaniowym będą pojawiać się certyfikowane projekty ekologiczne? Czy deweloperzy planują tego typu inwestycje? Sondę prezentuje serwis nieruchomości Dompress.pl Michał Sapota, prezes zarządu Murapol S.A. Wprowadzenie budownictwa energooszczędnego oraz stosowanie ekologicznych, innowacyjnych materiałów budowlanych to przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce.**

Mając to na uwadze, powołaliśmy Dział Badań i Rozwoju, który rozpoznaje dostępne technologie oraz rozwiązania z zakresu zielonego budownictwa. Zespół rekomenduje wdrożenie tych rozwiązań, które wpisują się w sposób działania Grupy oraz uwarunkowania lokalizacyjne, czy geologiczne realizowanego projektu.

Grupa Murapol jest w trakcie procesu certyfikowania w systemie BREEAM budynków powstających w ramach projektu Murapol Parki Warszawy. Certyfikat ten świadczy o zastosowaniu najlepszych praktyk w zakresie zrównoważonego projektowania, budowania i użytkowania budynków. Inwestycja Murapol Parki Warszawy w wyniku precertyfikacji w systemie BREEAM została zaliczona do poziomu Good.

Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp S.A.

Obok lokalizacji dla klientów wciąż najważniejsza jest cena i układ funkcjonalny mieszkania. Dostrzegamy oczywiście wzrost świadomości klientów i ich oczekiwań co do standardu budynku, jednak ogranicza się on zazwyczaj do jakości wykończenia, a nie samej technologii wykonania. Większy wpływ na to jak budowane są osiedla ma nowelizacja prawa budowlanego, która od 1 stycznia tego roku podniosła wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne. Naszym zadaniem budynki mieszkalne z certyfikatami to nisza do zagospodarowania przede wszystkim w segmencie premium, gdzie klient płacąc wyższą cenę oczekuje również niestandardowych rozwiązań.

Wioletta Kleniewska, dyrektor marketingu i sprzedaży w Polnord S.A.

Wzrost zainteresowania tematyką zrównoważonego rozwoju w ostatnich latach znajduje wyraz w branży budowlanej. Trend ten jest szczególnie widoczny w budownictwie biurowym, które w Polsce obejmuje większość certyfikowanych obiektów. Zgodnie z danymi Polskiego Towarzystwa Budownictwa Ekologicznego, do marca 2016 roku liczba certyfikowanych budynków w kraju wyniosła 328, co oznacza wzrost o 32 proc. w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2015.

W minionym roku po raz pierwszy na rynku pojawiły się projekty mieszkaniowe certyfikowane we francuskim standardzie HQE. Jest więc zbyt wcześnie, by oceniać perspektywy certyfikacji wśród inwestycji mieszkaniowych. Na ich rozwój z pewnością będzie miało wpływ zaostrożenie norm prawnych dla budownictwa mieszkaniowego, a także ewentualne zachęty dla inwestorów oferowane przez władze

lokalne. Takie rozwiązanie w postaci czasowego zwolnienia z podatku od nieruchomości testuje obecnie Szczecin dla projektowanych zielonych inwestycji, które uzyskują co najmniej poziom Very Good w skali BREEAM lub Gold w LEED.

Bacznie obserwujemy rynek i staramy się na bieżąco reagować na oczekiwania naszych klientów. Jeśli zaobserwujemy, że zielone budownictwo mieszkaniowe staje się istotną dla nich kwestią z pewnością rozważymy rozszerzenie naszej oferty o ten aspekt.

Adrian Potoczek, dyrektor sprzedaży w Wawel Service

Popieramy zielone budownictwo, jako pierwszy deweloper w Polsce zaproponowaliśmy klientom energooszczędne mieszkania w krakowskich projektach Borkowska B1 i B2, Halszki 28 A i Wężyka 10, które spełniają wymogi Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Inwestycje są wolne od alergenów, mają doskonały mikroklimat dzięki rekuperacji, tj. wentylacji mechanicznej z odzyskiem energii, jak również są przyjazne środowisku, ponieważ emitują mniej CO<sub>2</sub> do atmosfery. Taka inwestycja podnosi wartość budynku i mieszkań.

Mamy także w ofercie energooszczędne osiedle domów jednorodzinnych w Michałowicach, w którym zastosowane zostały najnowocześniejsze rozwiązania ekologiczne. Każdy dom może być zaprojektowany na indywidualne zamówienie i wyposażony m.in. w kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, czy gruntowe wymienniki ciepła.

Tomasz Sujak, członek zarządu Archicom S.A.

Zielone technologie powoli docierają do Polski, ale obecnie mają skromny udział w rynku mieszkaniowym. Zdecydowanie większe zainteresowanie budynkami z certyfikacją BREEM czy LEED wykazują klienci komercyjni poszukujący nowych powierzchni biurowych. Obserwujemy jednak wprowadzanie kolejnych elementów przyjaznych środowisku w budowanych przez deweloperów osiedlach mieszkaniowych. W inwestycjach znaleźć już można punkty ładowania samochodów elektrycznych, a woda opadowa wykorzystywana jest do podlewania osiedlowej zieleni. Klienci Archicomu, którzy zdecydowali się na zakup lokalu w Spirali Czasu będą mogli korzystać m.in. z paneli fotowoltaicznych zasilających oświetlenie części wspólnych, odzyskujących energię wind, czy zielonych tarasów na dachach. Będziemy bacznie obserwować trendy panujące na rynku i elastycznie dostosowywać projekty do potrzeb poszukujących nowych mieszkań.

Yael Rothschild, prokurent Mill-Yon Gdańsk

Rozwój zielonego budownictwa zależy od dotacji na eko-projekty. Z ekonomicznego punktu widzenia takie inwestycje to z jednej strony wysoki koszt początkowy, ale z drugiej długofalowe oszczędności związane z eksploatacją. Te oszczędności to ważny czynnik szczególnie dla tych klientów, którzy korzystają z kredytu i muszą liczyć się z wysokością miesięcznych kosztów utrzymania mieszkania i raty kredytowej.

Jeżeli eko-projekty będą na tyle atrakcyjne, aby znacząco wpłynąć na obniżenie późniejszych kosztów

utrzymania i będzie to dla klienta istotny czynnik przy dokonywaniu wyboru osiedla, zielone budownictwo ma szansę stać się przyszłością segmentu mieszkaniowego. Poza kosztami utrzymania, klienci nie pytają obecnie o kwestie związane z ekologią.

Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży Red Real Estate Development

Ekologiczne rozwiązania w budynkach wielorodzinnych mogą być atutem deweloperów budujących mieszkania. Warszawskie osiedle Alpha Park udowadnia, że zastosowanie ekologicznych technologii nie musi wpływać na ceny mieszkań. W ofercie mamy m.in. lokale dostępne w limicie ceny Mdm, która wynosi 6 433 zł/mkw. Zastosowane rozwiązania technologiczne przekładają się na obniżenie kosztów utrzymania części wspólnych. W inwestycji zostały zastosowane takie ekologiczne rozwiązania jak: panele słoneczne zasilające powierzchnie wspólne na terenie osiedla i energooszczędne oświetlenie ledowe, a zieleń nawadniana jest zbieraną deszczówką.

Małgorzata Ostrowska, członek zarządu oraz dyrektor pionu marketingu i sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Zielone budownictwo rozwija się w całej Polsce już od wielu lat. Jesteśmy otwarci na tego rodzaju projekty i w przypadku każdej inwestycji staramy się myśleć proekologicznie, stawiając na lokale energooszczędne. Dbamy o to, aby nasze nieruchomości znajdowały się w otoczeniu zieleni, a pomieszczenia były dobrze doświetlone. Stosujemy rozwiązania zmniejszające zużycie energii, czy wody. Osiedle Bliska Wolaw w Warszawie, Bernadowo Park w Gdyni, Zielona Dolina, czy Villa Campina zaprojektowaliśmy korzystając z zasad zrównoważonego rozwoju.

W budynkach w Bliskiej Wolizostawie zainstalowana wentylacja przestrzeni wspólnych z odzyskiem ciepła. Innym z wprowadzonych rozwiązań jest zainstalowanie zbiornika drenażowo - retencyjnego pod terenami rekreacyjnymi, a także kanalizacja wewnątrzsiedlowa. Z kolei w osiedlu domów jednorodzinnych Villa Campina domy energooszczędne budowane w systemie Eko. Należy jednak zauważyć, że dla potencjalnego nabywcy nieruchomości proekologiczne rozwiązania nie są aż tak istotne przy wyborze inwestycji. Znacząco przeważa nad nimi lokalizacja, rozkład mieszkania, cena, czy inne udogodnienia, do których mieszkańcy mają dostęp.

Mirosław Łoziński, prezes zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa

Budynki ograniczające negatywny wpływ na środowisko, posiadające „zielone certyfikaty” są już standardem rynkowym w segmencie komercyjnym. Teraz zaczynają zyskiwać na znaczeniu również na rynku mieszkaniowym. Świadomość korzyści płynących z tego typu budownictwa systematycznie rośnie również wśród klientów. Mamy nadzieję, że rozwój osiedli mieszkaniowych wyposażonych w energooszczędne rozwiązania zostanie wsparty przez odpowiednie regulacje i zachęty inwestycyjne oraz programy zwiększające świadomość w zakresie zielonych technologii.

Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Certyfikacja budynków mieszkalnych lub jej brak nie jest w tej chwili kryterium decydującym o wyborze

inwestycji przez klientów. Większe znaczenie mają koszty eksploatacji, na które ma wpływ np. energooszczędność budynku. Do tego nie są konieczne certyfikaty, które niewiele mówią klientom, ale dbałość aby użyte materiały i rozwiązania techniczne np. ograniczały straty ciepła.

W inwestycji Wolne Miasto w Gdańsku ściany pokrywamy specjalnym atestowanym preparatem ograniczającym promieniowanie elektromagnetyczne tzw. elektrosmog, którego w naszym otoczeniu jest coraz więcej w związku z coraz większą ilością urządzeń bezprzewodowych. W każdej inwestycji staramy się zachować lub sadzić możliwie najwięcej zieleni. W Wolnym Mieście zachowaliśmy drzewa owocowe, a w warszawskim osiedlu Hubertus wybudowaliśmy mniej mieszkań niż pozwalały na to warunki zabudowy i zachowaliśmy istniejące drzewa. Dzięki temu nasza inwestycja ma niespotykaną wśród innych osiedli ilość zieleni. Ważniejsza od regulacji jest świadomość ekologiczna i klientów i deweloperów.

Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

Na pewno zielone budownictwo staje się coraz bardziej popularne w Polsce. W związku z tym, że ekotrendy nie są już taką nowością, jak kilka lat temu, to również ekobudownictwo staje się bardziej powszechne, a co za tym idzie także tańsze. Przypuszczamy, że coraz więcej inwestorów będzie decydowało się na tego typu rozwiązania.

Mirosław Bednarek, prezes zarządu Matexi Polska

To w jakim kierunku pójdzie zielne budownictwo w segmencie mieszkaniowym zależy oczywiście od oczekiwań klientów. Na pewno z biegiem czasu i wzrostem konkurencyjności na rynku rola takich rozwiązań będzie rosła. Aktualnie w swoich projektach koncentrujemy się głównie na zagospodarowywaniu czy rewitalizacji parków i terenów zielonych, oddając je później do użytkowania mieszkańcom osiedli. Uważamy, że w tej chwili jest to najlepsza droga do zaspokojenia potrzeb klientów, stąd też np. osiedle Kolska od Nowa może poszczycić się największym prywatnym parkiem osiedlowym w szeroko rozumianym Śródmieściu Warszawy.

Marcin Liberski, dyrektor marketingu i sprzedaży w Atlas Estates

Zielone budownictwo jest trendem, który w Polsce pojawił się stosunkowo niedawno. Z perspektywy dłuższego czasu będzie można ocenić, czy nabywcy są zainteresowani tego typu budownictwem. Rosnący popyt na takie mieszkania mógłby przekonać deweloperów do oferowania klientom takich nieruchomości. Nasze obecne inwestycje i planowane w niedalekiej przyszłości nie posiadają certyfikowanych rozwiązań ekologicznych.

Jerzy Kłęczek, specjalista ds. marketingu w Activ Investment

Niewątpliwie ten segment rynku deweloperskiego będzie się w Polsce rozwijał i certyfikowanych budynków będzie przybywać. Obecnie budujemy jednak takie mieszkania, na jakie jest największe zapotrzebowanie: funkcjonalne, niedrogie, w dobrej lokalizacji i wysokiej jakości.