

Jak zmieniły się nowe osiedla

Wydarzenia

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl

Najstarsze osiedla deweloperskie zaczęły powstawać ćwierć wieku temu. Składały się z niskich, kameralnych budynków, z dwuspadowymi dachami, w których znajdowały się duże mieszkania, bo takie było zapotrzebowanie na rynku. Jednak ich znakiem rozpoznawczym były przede wszystkim ogrodzenia.

Dzisiaj deweloperzy dwuspadowe dachy stosują tylko tam, gdzie im to nakazuje konserwator zabytków, w ich ofercie coraz więcej jest wysokich budynków, na rynku królują małe mieszkania, a grodzenie powoli wychodzi z mody. Pora przyrzeć się dokładniej, co jeszcze zmieniło się w projektowaniu osiedli w ciągu ostatnich lat? Jakie nowe rozwiązania wprowadzili deweloperzy, do czego - jak do metraży - jednak wrócili?

Rewolucji nie ma, ale...

Trudno mówić o jakiejś rewolucji w projektowaniu budynków: wymagania, jakim powinny sprostać budownictwo mieszkaniowe, jasno opisane są w warunkach technicznych i stosownych rozporządzeniach. Warto tu jednak przypomnieć, że i one się w ostatnich latach zmieniły, przede wszystkim pod względem zastosowania technologii i materiałów budowlanych, które mają wpływ na energooszczędność.

Mieszkania są reklamowane jako przyjazne dla środowiska naturalnego, ponieważ emitują mniej dwutlenku węgla do atmosfery. Deweloperzy coraz częściej stosują najnowsze rozwiązania ekologiczne m.in. kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne i gruntowe wymienniki ciepła.



► Nowe osiedle spółki Inwesting: tutaj zastosowano już stolarkę okienną nowej generacji, trójszybową, co zapewnia lepszą izolację

- Wynika to z tego, że coraz większe znaczenie w projektowaniu i realizacji budynków mają późniejsze koszty eksploatacji. Dziś używa się rozwiązań i materiałów, które gwarantują mniejsze zużycie energii elektrycznej, czy ciepła - mówi Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w firmie Eco Classic, która niedawno uruchomiła sprzedaż kolejnego etapu osiedla Wolne Miasto.

W grę wchodzi tutaj nie tylko wymienione technologie, oparte na wykorzystaniu odnawialnych źródeł ciepła, ale również lepsze parametry ścian, ale również okien. W tym ostatnim przypadku widać duże zmiany: drewniana stolarka to symbol wyższego statusu nieruchomości, chociaż niektóre firmy (np. Roby) stosują je

w swoich projektach niezależnie od segmentu, do którego inwestycja należy. Natomiast nowością jest stosowanie okien trójszybowych (np. Semeko czy spółka Inwesting).

To wiąże się nie tylko z ich parametrami energooszczędnymi, ale również z lepszymi wskaźnikami akustycznymi. W sytuacji, gdy dużo nowych projektów powstaje na terenach silnie zurbanizowanych dzielnic - to dobry argument w walce z konkurencją.

Akustyka mieszkań to również jeden z powodów kolejnego zjawiska. Widać również wyraźny trend odchodzenia od stosowania zabudowy z płyt kartonowo-gipsowych. Ściany działowe, murowane z bloczków, to już (prawie) standard.

Metraże

W ciągu ostatnich 10 lat największe zmiany zaszły w standardach wielkościowych mieszkań. Od kilku lat można zauważyć, że nabywcy mieszkań poszukują lokali ergonomicznych, o przemyślanym i funkcjonalnym rozkładzie, pozwalającym na indywidualne zaaranżowanie wnętrza przy maksymalnym wykorzystaniu przestrzeni. Mówiąc wprost oczekują mniejszych, ale lepiej pod względem funkcjonalnym zaprojektowanych mieszkań.

W projektach duży nacisk kładzie się na funkcjonalne rozplanowanie pomieszczeń, duże przeszklenia oraz aneksy kuchenne, otwarte na salon. To sprawia, że nowoczesna przestrzeń mieszkalna jest jasna i wydaje się przez to przestron-

na. To ważne, bo na powierzchni, która w latach 2005 - 2006 była normą dla lokali dwupokojowych, dziś mieszczą trzy pokoje. Klasyczna jednopokojowa kawalerka sprzed dziesięciu lat obecnie musi być mieszkaniem dwupokojowym.

Ponieważ z konieczności takie mnożenie pomieszczeń prowadzi do miniaturyzacji ich metraży - deweloperzy nadal starają się już na etapie projektowania proponować przyszłym użytkownikom możliwość różnego podziału kompaktowych przestrzeni (Hanza, Euro Styl). W materiałach promocyjnych i folderach często można spotkać dwie aranżacje tego samego metraży.

Opcjonalność i możliwość wyboru widać również w przy-

padku przestrzeni kuchennej. Ponieważ część potencjalnych nabywców chce mieć nie tylko duży salon, ale woli osobną kuchnię, zamiast otwartego aneksu - i tutaj widać dążenie do stosowania takich rozwiązań, które umożliwiają ostrożny podział według indywidualnych potrzeb.

Kupujesz nie tylko mieszkanie

To, co bardzo zmieniło się w ostatniej dekadzie, to zauważalna większa dbałość w podejściu do wykończenia części wspólnych i rekreacyjnych, a także lepsze projekty elewacji.

- W ostatnich latach nastąpił postęp w zakresie nowych technologii wykończenia. Rynek wymaga wprowadzania projektów, które są atrakcyjne dla klienta, nie tylko pod względem ceny, ale również estetyki i ogólnie pojętej jakości życia - twierdzi Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp SA.

Bardzo istotny czynnik w zakupie mieszkania stanowi bowiem całe otoczenie osiedla i przestrzeń wspólna. Jeszcze kilka lat temu garaż lub komórka lokatorska w cenie, była wabikiem dla przyszłych lokatorów, a teraz coraz częściej to standard, tak jak miejsca na rowery czy wózki.

Większą uwagę przywiązują się do zielonych dziedzińców, które są miejscem spotkań mieszkańców. Ambicją deweloperów stało się również wyjście poza utarty schemat w aranżowaniu przestrzeni rekreacyjnej osiedli. To już nie tylko miejsce lub większe place zabaw, ale również place do gry w boule, fontanny, czy strefy fitness (nie tylko pod chmurką, ale również kompleksy pod dachem). Kluby fitness, miejsca sąsiadzkich spotkań czy boiska powoli stają się standardem w wieloetapowych osiedlach sportowych. ●

Nowoczesne budynki oferują coraz większy komfort życia i wygodę

● Rynek wymaga wprowadzania projektów, które są atrakcyjne dla klienta, nie tylko pod względem ceny, ale również estetyki i ogólnie pojętej jakości życia.

Widać to dzisiaj już na etapie projektowania i budowania. Na przykład tradycyjna wentylacja grawitacyjna została zastąpiona lepszą wentylacją mechaniczną, która nie tylko zapewnia stały dopływ świeżego powietrza, ale też oczyszcza i ogrzewa powietrze nawiane ciepłem odzyskanym z powietrza wywiewnego. Takie rozwiązania stosowane są w nowych budynkach, nawet w przypadku tych z niewielką liczbą kondygnacji.

Podobnie jest z windami. Dzisiaj to (prawie) standard nawet w budynkach niskich (3-kondygnacyjnych). Winda z poziomu piwnicy czy podziemnego garażu to dodatkowy atut nieruchomości. Komórki lokatorskie umieszczane są na piętrach mieszkalnych lub też w części hali garażowej budynków. Kolejny ważny kierunek to innowacyjne technologie, ułatwiające życie mieszkańcom. Rozwój nowoczesnych technologii sprawił, że coraz więcej mieszkań jest lub może być wyposażonych w systemy smart home, które umożliwiają całodobową kontrolę lokum, a także zdalne sterowanie sprzętami RTV czy AGD.

● Problem ciągle istotny dla deweloperów i ich klientów.

W wielu przypadkach nowym inwestycjom deweloperskim towarzyszą protesty mieszkańców okolic, w których są one realizowane, dotyczące zbyt małej liczby miejsc parkingowych w garażach podziemnych, postojowych - pod chmurką. Obowiązujące wskaźniki proporcji w stosunku do liczby mieszkań są w porównaniu z rzeczywistością zaniżone, dodatkowym problemem jest - za przeproszeniem - cwaniactwo, by nie powiedzieć gorzej, czyli parkowanie na cudzych miejscach. To największy obecnie i trudny do rozwiązania problem nowych osiedli.

Rozwój miast do środka nie pozostaje bez wpływu na architekturę osiedli deweloperskich

● Lokalizacja nowych osiedli w centrach zmieniła wiele w sposobach ich projektowania.

W ostatnich latach rynek stał się znacznie bardziej wymagający, a także bardziej profesjonalizowany. Estetyka budynków, ich dopasowanie do istniejącej tkanki miejskiej i charakteru projektu to jedno z kluczowych kryteriów wyboru mieszkania wśród klientów. Z pewnością aktualne inwestycje mieszkaniowe są bardziej atrakcyjne wizualnie, dzięki zastosowaniu zróżnicowanej kolorystyki oraz użyciu lepszych materiałów i dodatków na elewacji, takich jak kamień, szkło lub drewno. Trendem ostatnich lat jest także: dążenie do ma-

ksymalnej prostoty oraz harmonijne łączenie materiałów. Popularne stają się kombinacje z pozoru nieprzystających do siebie elementów, jak drewno i stal. Architektura budynków jest ciekawsza poprzez projektowanie dużych balkonów i tarasów, które nadają wyjątkowego charakteru całemu projektowi. Widać natomiast odejście od projektowania wykuszy, imitujących ogrody zimowe. Ponieważ nowoczesna przestrzeń mieszkalna jest jasna i przestronna - nadal królują duże, przeszklone, co niesie za sobą określone konsekwencje: kluczową kwestią jest dobranie dobrej stolarki budowlanej.

● Wyzwania w dziedzinie technologii i materiałów dopiero przed nami.

Jeśli chodzi o projektowanie - w ciągu ostatnich lat nie było większej rewolucji, a różnice dotyczyły przede wszystkim kwestii związanych z izolacyjnością termiczną budynków. Natomiast istotne zmiany dopiero mają wejść w życie wraz z nowelizacją rozporządzenia Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyraźnie widać w ostatnich latach wzrost liczby wysokich budynków mieszkalnych.