

KRAKÓW W OGONIE ZIELONYCH MIAST

Piękny klomb obok wejścia do budynku, las, który można podziwiać, wyglądając przez okno, odpoczynek na ławeczce otoczonej krzewami, a może własny ogródek? Zieleni to niezwykle istotny element, którego obecność w sąsiedztwie inwestycji może przesądzić o zakupie mieszkania. Eksperci przekonują, że za zieloną nieruchomość Polacy są skłonni zapłacić więcej.

Zbawienne właściwości roślin można mnożyć. Przebywanie wśród zieleni wpływa pozytywnie na zdrowie i samopoczucie człowieka, oddziałuje na układ nerwowy, redukuje stres, wyzwalając przyjemne odczucia, przynosi ukojenie po ciężkim dniu. Poza produkcją tlenu, drzewa i rośliny oczyszczają powietrze z toksyn, co ma istotne znaczenie w zapobieganiu powstawaniu smogu. Dodatkowo, zwiększają wilgotność powietrza i przyczyniają się do obniżenia temperatury, przynosząc ulgę w upalne dni. Pozytywne oddziaływanie zieleni doceniamy również zimą. Odpowiednio zaprojektowana roślinność jest w stanie osłonić budynek przed wiatrem, ograniczając jego ochłodzenie, a tym samym redukując koszt ogrzewania nawet o 10–12 proc. w skali roku (Szczepanowska 2001).

Co więcej, tereny zielone zmniejszają poziom hałasu, który jest złą wiadomością dla mieszkańców gęstej zabudowy miejskiej, a sam widok drzew i krzewów podnosi walory estetyczne nieruchomości. Wszystko to sprawia, że coraz więcej osób, które chcą kupić nowe mieszkanie, poszukuje inwestycji położonej w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, parków czy skwerów. W którym mieście takich terenów jest najwięcej?

Liderem jest Sopot

Jak podaje „Gazeta Wyborcza”, bazując na danych opublikowanych przez GUS w 2017 r., najwięcej terenów zielonych (w tym lasów, parków, zieleni osiedlowej, zieleni ulicznej, zieleńców, cmentarzy) znajduje się w Sopocie (61,18 proc.). Na drugim miejscu jest Zielona Góra z wynikiem 55 proc., a następnie Gdynia (48 proc.) i Katowice (45,13 proc.). Podobnie wygląda sytuacja terenów zielonych w Warszawie, Poznaniu i Gdańsku, gdzie zajmują one 23 proc. powierzchni miasta. Gorzej jest we Wrocławiu i Krakowie, odpowiednio 16,62 proc. i 11,50 proc. Najślabiej w całym zestawieniu wypadły Krosno (4,07 proc.), Tarnów (6,34 proc.), Łomża (6,40 proc.) oraz Rzeszów (7,75 proc.).

Ciekawych danych dostarcza analiza miast pod względem samej tylko zieleni osiedlowej. Okazuje się, że najwyższą w rankingu uplasowała się Warszawa,

gdzie udział zieleni osiedlowej w całkowitej powierzchni miasta wynosi 3,98 proc. Na drugim miejscu jest Lublin (3,47 proc.), kolejno Łódź (3,41 proc.) oraz Sopot (3,37 proc.). Najmniej zielone są osiedla w Tarnowie (0,66 proc.) i w Rzeszowie (1,50 proc.). (BIQdata.wyborcza.pl na podstawie danych GUS za 2017 r.).

Sąsiadujący z działką las czy park to niezaprzeczalny atut inwestycji mieszkaniowej. Jednak coraz większą rolę odgrywa kształtowanie przez deweloperów zielonej przestrzeni na terenie samej inwestycji. Do dobrych praktyk należy sadzenie nowych drzew, krzewów, całorocznych roślin czy organizowanie wewnątrz osiedli alejek parkowych, a na dachach budynków przestrzeni biologicznie czynnej — mówi Anna Gumowska, CEO w Prime Time PR, agencji zajmującej się marketingiem firm z branży nieruchomości.



Zieleni procentuje

Zieleni to ogromny atut inwestycji nie tylko pod względem społeczno-kulturowym, ale też ekonomicznym. Z badań przeprowadzonych przez

Instytut Gallupa w USA wynika, że wartość nieruchomości bądź działki otoczonej terenami zielonymi może wzrosnąć nawet o 33 proc., a wartość samego mieszkania, znajdującego się w pobliżu np. parku o 15 proc. Wiedzą o tym deweloperzy, dlatego grunty budowlane sąsiadujące z lasem, parkiem czy zielonym skwerem należą do jednych z najbardziej rozchwytywanych.

Bliskość terenów zielonych bezpośrednio wpływa na ceny inwestycji mieszkaniowych. Najprościej przedstawiając to zjawisko, można powiedzieć, że im dalej w las, tym drożej (o ile jeszcze pozostajemy w granicach miasta). Aktywność krakowskich deweloperów realizujących projekty z segmentu premium coraz częściej przesuwają się w stronę obrzeży — obszarów położonych bliżej większych terenów leśnych, zieleni parkowej i niskiej zabudowy jednorodzinnej. Przykład stanowią okolice Lasu Borkowskiego, w którym ze względu na wprowadzenie na rynek droższych inwestycji odnotowujemy podwyżki średniej ceny dla dzielnic. Rośnie również popularność Nowej Huty, której charakterystyczny układ urbanistyczny zakłada



duży odsetek terenów zielonych znajdujących się w sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Na wartości zyskują np. nieruchomości zlokalizowane w pobliżu Zalewu Nowohuckiego, który dzięki miejskim inwestycjom przekształca się w atrakcyjny teren rekreacyjny. Warto śledzić poczynania Zarządu Zieleni Miejskiej, zwłaszcza w kontekście zakładania nowych parków, ponieważ pomoże nam to przewidzieć, gdzie zakup mieszkania zaprocentuje w przyszłości — mówi Mateusz Marchewka, manager portalu KRN.pl.

Z raportu przygotowanego przez firmę Husqvarna wynika, że aż 74 proc. Polaków byłoby gotowych zapłacić wyższą cenę za mieszkanie, jeśli znajdowałoby się w sąsiedztwie zieleni. Bliskość miejsc związanych z kulturą wskazało 31 proc., sklepów 22 proc., restauracji 19 proc., a życia nocnego zaledwie 16 proc. (Husqvarna Global Garden Report 2012). Podobnych wniosków już kilka lat temu dostarczał raport CBOS na temat kryteriów, którymi kierują się Polacy podczas wyboru mieszkania. Dla 33 proc. respondentów kluczowe było położenie budynku — ilość zieleni i wolnej przestrzeni wokół niego. Tyle samo osób uznało za istotne bezpieczeństwo okolicy. Powyżej znalazła się tylko funkcjonalność budynku wewnątrz (56 proc.) oraz niski koszt utrzymania mieszkania (48 proc.). (CBOS, „Jak Polacy mieszkają, a jak chcieliby mieszkać”, 2010). Obecnie nabywcy kierują się podobnymi kryteriami.

Rzeczywiście zdarza się, że koszt zakupu mieszkania schodzi na drugi plan, jeżeli klient ma do czynienia z inwestycją zlokalizowaną w atrakcyjnej, zielonej okolicy. Z naszego doświadczenia wynika, że produktem szczególnie poszukiwanym na rynku nieruchomości są mieszkania z przydomowymi ogródkami. Warto zaznaczyć, że taki luksus wcale nie kosztuje więcej niż mieszkanie bez ogródka, położone na wyższej kondygnacji. Poza tym takie mieszkanie łatwiej jest później sprzedać, ponieważ lokali tego typu w inwestycjach deweloperów jest niewiele — mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum, realizującej inwestycję Park Leśny Bronowice.

O krok dalej

Mówiąc o zielonych osiedlach, wielu deweloperów ma na myśli nie tylko inwestycje zlokalizowane blisko terenów zielonych, ale też osiedla proekologiczne, posiadające szereg rozwiązań spełniających założenia zrównoważonego rozwoju. Jednym z przykładów z rodzimego podwórka jest śląskie osiedle Siewierz Jeziorna, gdzie wykorzystuje się odnawialne źródła energii, odzyskuje wodę opadową, stosuje energooszczędne oświetlenie LED, a całość zaprojektowano w zwartej zabudowie. Zielone osiedle to również miejsce sprzyjające aktywności fizycznej. Tego typu inwestycje pokazują, że zmienia się w Polsce sposób myślenia o budowie nowych obiektów. Dla wielu deweloperów propagowanie zasad zrównoważonego rozwoju oznacza przewagę konkurencyjną.

Jednak Anna Gumowska, CEO w Prime Time PR podkreśla, że same tereny zielone czy ekologiczne rozwiązania nie wystarczą do tego, aby inwestycja rzeczywiście „procentowała”. Potrzebna jest jeszcze odpowiednia komunikacja oraz spójna identyfikacja wizualna marki.

Nazwa osiedla powinna kojarzyć się z naturą, budzić pozytywne proekologiczne konotacje. Oprócz tego, warto pójść o krok dalej: możliwość zasadzenia własnego drzewa, wspólne pielęgnowanie kwiatów przez mieszkańców, a może angażowanie się dewelopera w akcje na rzecz ochrony środowiska? Pomyśłów jest wiele; warto wybrać te, które najbardziej odpowiadają wizji konkretnego osiedla i na nich oprzeć komunikację marki, aby zielona nazwa inwestycji nie pozostała jedynie pustym frazesem — mówi Anna Gumowska.

Aleksandra MAŚNICA
PRIME TIME PR

prime time pr