



2023 NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Zakup mieszkania to zawsze wyzwanie. Nieważne, czy to lokum, w którym będziemy mieszkać, czy takie, które będziemy wynajmować. Naszą listą najciekawszych inwestycji mieszkaniowych spieszmy Państwu z pomocą. Prezentujemy 5 inwestycji z segmentu premium i 5 z segmentu standard. W ten sposób mamy nadzieję wesprzeć wybory kupujących ze zróżnicowanym portfelem. Znalazły

się na nich inwestycje doświadczonych i godnych zaufania deweloperów. W naszej ocenie znaczący jest fakt, że wszyscy oni za priorytet uważają tworzenie przestrzeni przyjaznych mieszkańcom. Dbają o jakość materiałów i o bogatą infrastrukturę, a także o świetne lokalizacje. Zapraszamy Państwa do analizy naszych propozycji, a także do lektury rynkowych opracowań.

NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

Deweloper: **ATAL**Inwestycja: **MASARSKA APARTAMENTY**

Polska firma deweloperska z ponad 30-letnim doświadczeniem na rynku krajowym i zagranicznym.

Działa w trzech sektorach: mieszkaniowym, biurowym oraz w segmencie apartamentów inwestycyjnych, wpływając na rozwój polskich miast. Do tej pory zrealizowała 85 projektów deweloperskich w całej Polsce, sprzedając niemal 27 tysięcy mieszkań o łącznej powierzchni ponad 1 mln m². Kreując nowe projekty, zawsze stara się słuchać głosu klientów i odpowiadać na zróżnicowane potrzeby. Tak jest m.in. w przypadku inwestycji **Masarska 6 Apartamenty**. To prestiżowa inwestycja zlokalizowana w krakowskiej dzielnicy Grzegórz-

ki. Projekt powstał z myślą o osobach ceniących nowoczesny design, funkcjonalność i komfort płynący z życia w centrum dużego miasta. Doskonała lokalizacja to jeden z kluczowych atutów inwestycji. Masarska 6 Apartamenty usytuowana została nieopodal Wisły, w bliskim sąsiedztwie Galerii Kazimierz. Mieszkańcy mogą korzystać z dostępnych w zasięgu krótkiego spaceru punktów handlowo-usługowych, żłobków i przedszkoli, aptek, placów zabaw i sklepów spożywczych. W pobliżu znajdują się liczne ścieżki rowerowe i spacerowe oraz różnego rodzaju obiekty sportowe, takie jak: korty tenisowe, baseny, siłownie czy kluby fitness.

Deweloper: **EURO STYL**Inwestycja: **DOKI**

Euro Styl działa na rynku od 2007 roku, a od 2017 roku jest częścią Grupy Kapitałowej Dom Development. Misją firmy jest tworzenie atrakcyjnych miejsc do życia, które przyciągają kolejnych mieszkańców. Euro Styl posiada szeroką ofertę mieszkań i lokali usługowych w najlepszych lokalizacjach. Jedną z najważniejszych inwestycji tego dewelopera są **Doki** w centrum Gdańska. Cała inwestycja doskonale wpisuje się w koncepcję „15 minutowego miasta”, zaś historyczna lokalizacja, na terenach postoczniowych, wyróżnia ją w skali całego kraju.

Dwa pierwsze budynki w części mieszkalnej, czyli Doki Living, zostały już oddane do użytku. Ogółem, powstanie tam ponad 1000 apartamentów i mieszkań. Z wybranych apartamentów rozpościera się wyjątkowy widok na wodę i stoczniowe żurawie. Pięknie zaaranżowane części wspólne dodatkowo podnoszą prestiż nieruchomości. Integralnym punktem całej inwestycji jest zabytkowa Montownia z loftami inwestycyjnymi. Po rewitalizacji łączy ona funkcję hotelową, gastronomiczną i biznesową.

Deweloper: **GREEN HOUSE DEVELOPMENT**Inwestycja: **WAVE MIĘDZYDROJE RESORT & SPA**

Green House Development to deweloper z wieloletnim doświadczeniem. Firma jest laureatem wielu nagród, m.in. prestiżowej European Property Awards. Od kilku lat swoją działalność koncentruje w segmencie luksusowym i premium. Obecnie w ofercie dostępne są ekskluzywne rezydencje w warszawskim Miasteczku Wilanów oraz apartamenty w nadmorskich kurortach. Spektakularny kurort **Wave Międzyzdroje Resort & SPA** położony jest w pierwszej linii brzegowej, zaledwie kilka minut spacerem od centrum Międzyzdrojów. Jego design i architektura zostały nagrodzone prestiżową nagrodą European Property Awards 2022/23. W skład

kompleksu wchodzi strefa sportowo-rekreacyjna z basenami, jacuzzi, saunami, tężnią i ścianą solankową, czynną całą dobę siłownią, multimedialną strefą zabaw dla dzieci i SPA oferującym szeroki wachlarz zabiegów. Dodatkową atrakcją są animacje dla dzieci i dorosłych oraz pokazy saunowe z udziałem saunamiistrza. Na terenie kompleksu znajduje się kawiarnia, bar oraz trzy restauracje – w tym wkrótce otwarta Red Salt Steak & Wine, gdzie kulinarne show gwarantuje niezapomniane doznania i przyciąga gości nawet z zagranicy. Zakup apartamentu w takim miejscu to gwarancja najwyższego komfortu mieszkania i wypoczynku.





WAVE MIĘDZYZDROJE RESORT & SPA

Kup apartament w Wave Międzyzdroje Resort & Spa

miejscu o niezwyklej architekturze, tuż przy plaży, z prawdziwym nadmorskim SPA



Pozwolenie na użytkowanie II etapu



Odkryj Wave Beach Concept

niezwykle instagramową plażę: z barami, restauracją, klubem, muzyką na żywo i kinem letnim



Deweloper: **INVEST KOMFORT** Inwestycja: **SMOLNA, SOPOT**

Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.K. prowadzi działalność deweloperską od 1995 roku, w tym czasie zrealizował 48 inwestycji, budując ponad 6 700 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni ponad 440 tys. mkw. Spółka działa na rynku trójmiejskim oraz w jego najbliższych okolicach i specjalizuje się w realizacji inwestycji w prestiżowych lokalizacjach. Jedną z takich inwestycji jest **Smolna**, która jest miejscem unikalnym nie tylko dla Trójmiasta. Położona w Sopocie, na skraju lasu, z dala od turystycznych szlaków i gwaru miasta, oferuje mieszkańcom to, co naj-

cenniejsze: ciszę, spokój i czyste powietrze. Niedaleko stąd do malowniczych miejsc Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, takich jak: Przełęcz Lipowa, Węzowa Ścieżka czy Wzgórze Eryka. Elegancka prostota i powściągliwość form, cechujące skandynawską architekturę i design, łączą się tu z dalekowschodnim harmonijnym współtętnieniem domu i natury. Elewacje pokryte są drzewem palonym metodą shou sugi ban, rzadko spotykaną w europejskim kontekście kulturowym. To bardzo szlachetna, naturalna technika konserwująca drewno, pochodząca z Japonii.

Deweloper: **PROXIN** Inwestycja: **SŁOWACKIEGO 7**

Proxin to firma specjalizująca się w kompleksowych inwestycjach mieszkaniowych i biurowych. Przekazaliśmy łącznie już ponad 900 lokali. Nowe Ogrody, **Słowackiego 7**, Nautic Park – to przykłady inwestycji o wysokim standardzie, spełniające potrzeby przyszłych mieszkańców oraz oferujące rozwiązania ekologiczne. Słowackiego 7 to wyjątkowy projekt w centrum Poznania. Kameralna inwestycja, z 61 unikalnie zaprojektowanych mieszkań, doskonale wpisuje się w charakter nowoczesnego miasta.

Lokale usługowe na parterze tworzą dodatkową przestrzeń dla lokalnej społeczności. Unikalny charakter architektoniczny bryły odznacza się wśród innych projektów w centrum. Wykorzystanie nowoczesnych materiałów pozwoliło na stworzenie estetycznej, harmonijnej i innowacyjnej formy. Przemysłane nasadzenia zieleni dodają uroku, podnosząc jakość życia mieszkańców. Położony w dzielnicy Jeżyce, znanej z atmosfery, bogatej oferty kulturalnej i bliskości centrum.



Nieruchomości premium definiuje lokalizacja



Magdalena **Reńska**

dyrektor zarządzająca i członek Zarządu w spółce Euro Styl

Nieruchomości premium, moim zdaniem, definiuje przede wszystkim lokalizacja. Przykładem może być np. centrum Gdańska, gdzie powstają wielofunkcyjne DOKI z zabudową mieszkaniową, usługową, gastronomiczną i w przyszłości biurową, czy Jastarnia, gdzie realizujemy kompleks wypoczynkowy Wydma&Las. Obie te lokalizacje są szczególnie i niepowtarzalne. Z kolei w Rumi, relatywnie

małym mieście graniczącym ze znacznie popularniejszą Gdynią, realizujemy Widoki. Inwestycja powstaje na skraju Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, na zboczu morenowego wzgórza skąd rozciągają się przepiękne widoki na Pradolinę Redy-Łęby, Zatokę Pucką oraz dźwigi gdynińskiego portu. Oczywiście, obok lokalizacji dużą rolę odgrywa jakość produktu, charakter samej nieruchomości i jej otoczenia czy konkretnego

lokalu. O ile budynek może powstać z najlepszych materiałów i w oparciu o najlepsze technologie, to jednak deweloper nie jest w stanie stworzyć historii danego miejsca – mam tutaj konkretnie na myśli zabytkowe obiekty. W starych budynkach adaptowanych do współczesnych funkcji tkwi potencjał, co dostrzegaliśmy jako Euro Styl. W zabytkowej Montowni, wyjątkowym architektonicznie obiekcie zlokalizowa-

nym na historycznych, postoczniowych terenach Gdańska, który jest integralną częścią wspomnianych DOKÓW, powstały unikatowe lofty hotelowe stanowiące produkt inwestycyjny. W obiekcie jest też strefa konferencyjna oraz największy w północnej Polsce food hall. Galeriowe wnętrza wypełnia niebanalna sztuka oraz rozciągająca się przez całą wysokość budynku ściana zieleni i to właśnie jest inwestycja premium.

ZAPOWIEDZ



We wrześniu na łamach Gazety Finansowej i Home&Market

Raport

PRZYJAZNY DEWELOPER

w którym wyróżnimy najlepsze firmy deweloperskie dbające o otoczenie i środowisko.

Zapraszamy do współpracy i promocji:

Aleksandra Piekarska, a.piekarska@gazetafinansowa.pl, 512 382 737

Agnieszka Prasowska, a.prasowska@gazetafinansowa.pl, 501 209 900

Ekologiczne budownictwo – moda czy obowiązek?

W ostatnich latach zaobserwować można wzrost popularności eko-budownictwa. To w dużym stopniu konsekwencja wprowadzenia obowiązkowego raportowania ESG, jednak czynników odpowiedzialnych za zieloną rewolucję w branży jest znacznie więcej.

Wojciech **Wołkowski**

członek Zarządu, Q3D Contract

Ważna rola budownictwa

Obecne wyzwania związane ze zmianami klimatycznymi i degradacją środowiska wymagają zdecydowanych działań. Raport „Zerowy ślad węglowy. Mapa drogowa dekarbonizacji budownictwa do 2050 roku”, opracowany przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego i EBOR, wskazuje, że branża budowlana jest odpowiedzialna za prawie 40 proc. globalnych emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Co istotne, prawie 70 proc. z nich powstaje w wyniku eksploatacji nieruchomości, a pozostała ich część przypada na działalność branży związaną z produkcją i transportem materiałów, a także wydobyciem niezbędnych surowców. Szacuje się również, że globalne zasoby budowlane zosta-

na podwojone jeszcze przed 2050 rokiem, co jednocześnie spowodowałoby ogromny wzrost emisji, o ile nic nie zostanie zrobione w celu jej ograniczenia. Zrównoważone budownictwo pozwala na znaczne zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, a także zużycia energii i wody. Poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii, takich jak panele słoneczne, izolacje termiczne i systemy odzyskiwania wody, można

znacznie zmniejszyć ślad węglowy, który pozostawia za sobą cała branża. W perspektywie długoterminowej, ekologiczne nieruchomości są ponadto o wiele bardziej efektywne i mogą przynieść większe oszczędności w zakresie kosztów eksploatacji niż ich odpowiedniki pozbawione eko-rozwiązań.

Rosnąca świadomość ekologiczna oraz zwykła chęć oszczędzania pieniędzy sprawia, że nabywcy domów i mieszkań coraz częściej zwracają uwagę na aspekty zrównoważonego budownictwa. Deweloperzy, aby sprostać oczekiwaniom rynku, są więc niemal bezpośrednio motywowani do tego, by jak najszybciej i jak najefektywniej dostosowywać działalność do nowych standardów

ekologicznych. Zrównoważone budownictwo staje się wizytówką firm, przyciągającą klientów i tworzącą ich reputację. W związku z tym, deweloperzy coraz częściej inwestują w technologie i eko-rozwiązania, co skutkuje wzrostem znaczenia eko-budownictwa jako takiego. Wygoda użytkowników to jednak niejedyny powód, dla którego inwestorzy decydują się podążać „zieloną” drogą. Przede wszystkim decydujące zdanie ma tutaj Unia Europejska, a w zasadzie rygorystyczne przepisy, które wprowadza w celu osiągnięcia zeroemisyjności.

Zeroemisyjność do 2026 roku

W ciągu minionej dekady instytucje unijne opracowały szereg dokumentów, które mają dopro-

wadzić do zmiany praktyk społeczno-gospodarczych i wspierać zrównoważony rozwój. UE postawiła sobie za cel osiągnięcie całkowitej neutralności klimatycznej do 2050 r. Portal Money.pl informuje natomiast, że 9 lutego br. Komisja Europejska wstępnie zdecydowała, że od 2026 roku wszystkie nowe budynki publiczne będą zeroemisyjne, a wszystkie pozostałe od 2028 r. Jak widać, transformacja energetyczna w całej Unii przyspiesza. Jest to teraz wręcz jeden z najbardziej dyskutowanych wątków w Brukseli i nie tylko tam. Mobilizacja działań występuje zarówno na poziomie ogólnounijnym, jak i krajowym. Rządy wielu państw wprowadzają własne regulacje i zachęty mające na celu promowanie ekologicznego budownictwa. Przykładem może być wprowadzenie certyfikacji energetycznej, która stawia wymagania dotyczące efektywności energetycznej i środowiskowych standardów dla nowych nieruchomości. Takie działania legislacyjne mają na celu zmniejszenie wpływu branży na środowisko i stymulowanie przemysłu do dostosowania się do zrównoważonych praktyk.



REKLAMA

DOKI LIVING

**KOMFORTOWE
APARTAMENTY
W CENTRUM
GDAŃSKA**

Nareszcie
Młode Miasto

EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
WINNER 2021-2022



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT

Nieruchomości premium są odporniejsze na wahania rynku

– Popyt na nieruchomości z segmentu popularnego wyraźnie wyhamował, ale segment premium porusza się po swoim dotychczasowym torze. Jest stabilny, bo tutaj zawsze było więcej gotówki – mówią przedstawiciele biur nieruchomości.

W 2022 r. rynek nieruchomości stał pod znakiem wyraźnego spadku popytu. W kupujących uderzyły przede wszystkim rosnące stopy procentowe i zaostrzona polityka kredytowa banków. Jak wynika z danych portalu ogłoszeniowego Nieruchomosci-online.pl, popyt mierzony liczbą zapytań kierowanych przez poszukujących do ogłoszeniodawców spadł o 40 proc. w porównaniu do 2021 r.

– Hamowanie rynku nie oznacza jednak, że hamulec został zaciągnięty we wszystkich segmentach. Przykładem mogą być nieruchomości premium, do których zalicza się m.in. luksusowe apartamenty, penthouse'y, wille, rezydencje, dworki czy odrestaurowane kamienice. Ta kategoria jest bardziej niezależna od nastrojów konsumenckich i mniejsza zdolność kredytowa nie ma tam aż tak dużego znaczenia. Segment premium podlega nieco innym prawom: od zawsze rządzi w nim gotówka, a wysoka cena i unikalny charakter obiektów sprawiają, że oferta jest wąska. Nieruchomości określane przez ogłoszeniodawców jako „premium” stanowią 1-2 proc. oferty w naszym portalu – mówi Rafał Bienkowski, PR manager w Nieruchomosci-online.pl.

Nieruchomości premium podrożały o około 20 proc.

O utrzymaniu równowagi w segmencie premium mówią także pośrednicy działający na tym rynku. – Popyt na nieruchomości z seg-

mentu popularnego wyraźnie wyhamował, ponieważ rynek ten był oparty w 70 proc. na kredycie hipotecznym. Rynek premium natomiast zachowywał się stabilnie, poruszając się po dotychczasowym torze. W tym segmencie zawsze było więcej gotówki, którą w obliczu aktualnych wskaźników ekonomicznych i gospodarczych (w szczególności inflacji) klienci chętniej lokują w nieruchomości. Rynek nieruchomości luksusowych był i jest stabilny. Obecnie z wyraźną tendencją wzrostową, która zapewne utrzyma się nie tylko w 2023 r., ale też w kolejnych latach – komentuje Krystian Podbielski, managing director w biurze En Casa Premium Real Estate. Jak wynika z obserwacji Krystiana Podbielskiego, nieruchomości premium podrożały o około 20 proc. r/r. Wpływ na to miała m.in. sy-

tuacja na rynku najmu. – Stawki czynszów wzrosły średnio o około 30 proc. r/r, a to wpłynęło na podaż ofert sprzedaży. Część właścicieli w obliczu ponadprzeciętnych przychodów z najmu zdecydowała wycofać oferty ze sprzedaży. Tym samym ograniczona podaż przy niesłabnącym popycie spowodowała naturalnie wzrost cen. Ceny nieruchomości premium będą zresztą dalej rosły, to stabilny rynek – prognozuje.

Michał Grzeląska, dyrektor agencji Freedom Nieruchomości Łódź Wierzbowa: – Nieruchomości premium, dzięki unikalności, w większości opierają się spadkom cen. Potrafią utrzymać swoją wartość nawet gdy na rynku dochodzi do korekt cenowych. Wynika to też ze świadomości właścicieli oraz z faktu, że w większości przypadków sprzedaży na rynku wtórnym nie są to sprzedaże wymuszone. Nieruchomości premium to dobra luksusowe, których podaż jest ograniczona. Ten rynek jest węższy i bardziej wyselekcjonowany. Ceny takich nieruchomości są często bardzo wysokie. Widać to na przykładzie rynku mieszkaniowego w Warszawie, Gdańsku czy

Krakowie. Jak wynika z danych Nieruchomosci-online.pl, na koniec 2022 r. średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego (w zależności od liczby pokoi) wahały się tam od 12 do 14 tys. zł/mkw. Tymczasem stawki luksusowych apartamentów czy penthouse'ów wynoszą w granicach 30-50 tys. zł/mkw.

Kim jest klient w segmencie premium

Jak mówią pośrednicy, luksusowe nieruchomości kupują najczęściej przedsiębiorcy, inwestorzy, celebryci, sportowcy i politycy. Nabyte nieruchomości służą im jako miejsce do życia w prestiżowej okolicy lub jako inwestycja.

– Warto zauważyć, że grupa nabywców może się różnić w zależności od kraju, regionu czy miasta. W niektórych krajach najczęściej nieruchomości premium kupują inwestorzy zagraniczni, podczas gdy w innych krajach są to głównie lokalni milionerzy i miliarderzy. Z moich doświadczeń wynika, że takie nieruchomości kupowane są zarówno ze środków własnych, firm i fundacji, jak i na kredyt. Kredytem wspomagają się rów-

niez klienci, którzy dobrze to kalkulują. W obecnej sytuacji, gdy koszt pieniądza z banku jest mniejszy niż inflacja, taki kredyt się dewaluuje i w ostatecznym bilansie można zyskać jeszcze więcej – mówi Michał Grzeląska.

– W znakomitej większości są to jednak osoby ze środkami własnymi. W 2022 r. klienci decydujący się na zakup nieruchomości premium z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowili jedynie około 40 proc. transakcji. Co ważne, wysokość zaciągniętego zobowiązania także uległa obniżeniu. Do 2021 r. obserwowaliśmy, że jeśli klienci posiłkowaliśmy się kredytem, to wówczas wkład własny stanowił około 30 proc. Dziś sytuacja jest niemal odwrotna. Bezpiecznie można przyjąć, że hipoteka to mniej niż połowa wartości transakcji – wylicza Krystian Podbielski.

Nie tylko jakość, ale i potencjał

Agenci, pytani o cechy nieruchomości premium, wymieniają przede wszystkim: wysokiej jakości wykończenie i wyposażenie, dużą powierzchnię, bogatą infrastrukturę, szczególne cechy architektoniczne oraz wyjątkowe położenie. Mogą to być np. apartamenty z widokiem na miasto, wille z ogrodami i basenami, nieruchomości w prestiżowych lokalizacjach lub obiekty przemysłowe z nowoczesnymi technologiami.

– Nieruchomość premium to przede wszystkim lokalizacja, otoczenie i jakość lub potencjał. Patrzymy nie tylko na wnętrze, ale holistycznie na całość. Dom do generalnego remontu lub wyburzenia z potencjałem na luksusową rezydencję będzie tak samo premium, jak gotowy do wprowadzenia, o ile samą lokalizację uznamy za cenioną i pożądaną – podkreśla Krystian Podbielski z agencji En Casa Premium Real Estate.



Wypoczynek na najwyższym poziomie

Wave Międzyzdroje Resort & SPA to wspaniałe miejsce do mieszkania i wypoczynania na światowym poziomie. Resort ma mnóstwo zalet – to nowy obiekt, architektoniczna perła na Pomorzu Zachodnim z pełną gamą udogodnień jak parking podziemny czy strefa sportowo-rekreacyjna gwarantująca moc rozrywek dla całej rodziny w razie niepogody.



ADAM SADOWSKI
prezes Zarządu,
Green House Development

Bliskość centrum Międzyzdrojów również niesie za sobą morze możliwości. Ale nasz resort oferuje coś jeszcze – bezpośredni dostęp do szerokiej, piaszczystej plaży... a na tej

plaży czeka na mieszkańców nie lada atrakcja – autorski projekt Wave Beach Concept, czyli spektakularna strefa relaksu, sportu i zabawy oferująca rozrywkę w sezonie letnim dla każdej grupy wiekowej. Restauracja, bar i Sunset Club, animacje, joga i treningi sportowe, koncerty, lekcje tańca, kino letnie i spotkania z gwiazdami – tego nie znajdziecie nigdzie indziej!

Świetna inwestycja
W obecnych czasach posiadanie wakacyjnego domu

czy apartamentu w topowej lokalizacji to nie tylko dobry sposób na dywersyfikację swojego portfela nieruchomości, ale też świetna inwestycja – w swój komfort, w swoją jakość życia. Widzimy nieustannie rosnące zainteresowanie zakupem drugiego domu właśnie nad naszym rodzimym Bałtykiem. Lokalizacja na Pomorzu Zachodnim gwarantuje nie tylko dostęp do pięknych plaż, lasów i świeżego powietrza, ale też oferuje bliskość aglomeracji berlińskiej z licznymi mu-

zeami czy galeriami sztuki. Do tego sam kurort Wave Międzyzdroje Resort & SPA oferuje niezliczone atrakcje i możliwość wypoczynku na najwyższym poziomie. Nasze apartamenty charakteryzują spektakularne przeszklenia oraz przestronne balkony i tarasy. Do tego widok wart miliony! Wnętrze możesz urządzić wedle własnego gustu. Ciągłe mamy szeroki wybór metraży od 38 m² do niespełna 100 m². Cały resort ma już pozwolenie na użytkowanie.

N 7

slowackiego7.pl
tel. 61 671 18 05

developer: **Proxin**



**ZAINWESTUJ W CENTRUM
POZNANIA!**

NIERUCHOMOŚCI STANDARD

Deweloper: **BARC**Inwestycja: **COMFORT CITY AGAT**

BARC Warszawa to deweloper, który od ponad 27 lat spełnia marzenia klientów o własnym miejscu do życia, projektując przytulne oraz przemyślane mieszkania i pięknie doświetlone wnętrza – niektóre z oknami na 4 strony świata. **Comfort City Agat** to jedna z takich inwestycji. To zespół dwóch budynków z gotowymi mieszkaniami od 35 do 86 m² – każde z dużym balkonem od 8 m², ogródkiem lub loggią. Osiedle zlokalizowane na warszawskim Tarchominie jest idealne dla wszystkich kochających życie miejskie, jednocześnie ceniących zielone otoczenie. Stąd tylko 5 minut pieszo do pętli tramwajowo-autobusowej Tarchomin-Winnica. Obok sklepy, szkoły, przedszkola i żłobki. Bezpośrednie połączenie z kompleksem leśnym Wy-

dmy Nowodworskiej i częścią parkową, w tym licznymi ścieżkami rowerowymi i biegowymi sprawia, że Comfort City jest zieloną, spokojną enklawą w tętniącym życiu mieście. Mieszkańcy Agatu, poza sąsiedztwem parkowo-leśnym, mają możliwość odpoczynku i wytchnienia na przestronnym, zielonym patio wyposażonym w plac zabaw dla najmłodszych. Dla wygody i bezpieczeństwa klientów w Comfort City znajduje się parking w garażu podziemnym, a w nim przestronne miejsca garażowe. Dodatkowym atutem są komórki lokatorskie. Pierwsi mieszkańcy wprowadzą się już w grudniu tego roku, więc to także idealna inwestycja dla wszystkich spełniających kryteria programu rządowego w ramach kredytu z proc.

Deweloper: **JW CONSTRUCTION**Inwestycja: **STACJA CENTRUM**

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 29-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Jedną z aktualnie realizowanych przez firmę inwestycji jest **Stacja Centrum**. Zapewnia ona bogaty wybór mieszkań o najczęściej poszukiwanych metrażach od 25 do 42 m² jak również nieco większych, rodzinnych 3-4 pokojowych do 78 m². Osiedle składać się będzie z 5 bu-

dynków mieszkalnych siedmio i ośmiokondygnacyjnych. Na parterze budynku usytuowanego wzdłuż ul. Waryńskiego zaprojektowaliśmy lokale usługowe, dostępne od strony miasta, które dodatkowo wpłyną na bliską dostępność usług. W podziemnej hali garażowej będzie 422 miejsc postojowych, dodatkowo przed budynkiem zaplanowaliśmy 126 miejsc zewnętrznych.

Deweloper: **MARVIPOL DEVELOPMENT**Inwestycja: **IN PLACE**

Marvipol Development jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Od ponad 25 lat tworzy wyjątkową i nowoczesną przestrzeń odpowiadającą na bieżące potrzeby klientów. Jej inwestycje wyróżnia ponadczasowa architektura, kompleksowe zagospodarowanie terenu oraz wysoka jakość wykonania.

Tak jest także w przypadku **In Place**. To nowoczesne osiedle położone przy ulicy Instalatorów 7 w Warszawie, na granicy dwóch dzielnic: Ochoty i Włoch. Dogodna lokalizacja zapewnia komfort życia codziennego – oferuje rozwiniętą infra-

strukturę, dobre połączenie z resztą miasta oraz bliskość zieleni. W ramach kompleksu zaplanowano wiele udogodnień. Na osiedlu znajdzie się 12 lokali usługowych, które uzupełnią ofertę handlową okolicy. W obu budynkach dostępne będą komórki lokatorskie, boksy na jednoślady, wózkownie, a na zewnątrz wiaty rowerowe, plac zabaw oraz paczkomat. Do dyspozycji zmotoryzowanych mieszkańców zostaną oddane miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej. Bezpieczeństwo na osiedlu zapewni system Smart Building.





Deweloper: **VICTORIA DOM**

Inwestycja: **METRO ART**

Victoria Dom to deweloper z 25-letnim doświadczeniem. Firma posiada rozbudowany bank ziemi i systematycznie uruchamia nowe inwestycje i kolejne etapy popularnych osiedli. W Polsce aktualnie realizuje projekty na terenie aglomeracji warszawskiej i krakowskiej oraz przygotowuje się do wejść z ofertą mieszkaniową również do Trójmiasta. Dodatkowo Victoria Dom rozwija działalność w Niemczech prowadząc ekspansję w Berlinie oraz Lipsku. Inwestycja **Metro Art** powstająca na warszawskiej Pradze jest skierowana do dynamicznych osób ceniących sobie klimat tej dzielnicy, bliskość infrastruktury,

jak i terenów zielonych. Nowoczesny budynek mieszkania od 29 do 133 m². Tu możesz cieszyć się pełnią życia mając wszystko na wyciągnięcie ręki. Praga już od kilku lat przeżywa istny renesans ciesząc się uznaniem zarówno osób znanych, artystów, jak i młodych osób ceniących sobie bliskość licznych knajpek, galerii, centrów handlowych, kulturowych plaż nad Wisłą oraz terenów zielonych. Niewątpliwą zaletą **Metro Art** jest lokalizacja tuż przy przystanku autobusowym i tramwajowym, nieopodal metra, pozwalająca jednocześnie dostać się spacerem do centrum miasta.



Deweloper: **RONSON DEVELOPMENT**

Inwestycja: **MOJE MIASTO**

Ronson Development już od 21 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o indywidualne potrzeby klientów. Działamy kompleksowo – oddajemy mieszkania nie tylko w stanie deweloperskim, ale także lokale wykończone pod okiem najlepszych profesjonalistów. Nasze osiedla to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Tworzymy je z wykorzystaniem wysokiej jakości eko-

logicznych materiałów i innowacyjnych technologii. **Moje Miasto** na Białogórze. Na terenie tej inwestycji do Twojej dyspozycji dostępnych będzie mnóstwo udogodnień, a w tym liczne place zabaw, pasaż handlowy, boisko, plac gier czy plenerowa siłownia. Zdecyduj się zamieszkać przy ulicy Marywilskiej, na osiedlu z przyszłością, z którego do centrum miasta dotrzesz samochodem w około 18 minut.



Blisko parku, sklepu i paczkomatu – tak chcemy mieszkać

Lokalizacja zawsze uchodziła za jeden z najważniejszych czynników przy wyborze inwestycji. Tak jest do dzisiaj, ale kryteria klientów z biegiem czasu bardzo się zmieniają – coraz ważniejsze są dla nas inne, w opinii wielu równie istotne kwestie.

Krzysztof **Tętnowski**

prezes Zarządu, Tętnowski
Development

Trendy na rynku nieruchomości zmieniają się nie tylko pod wpływem panującej mody. W zasadzie, w przypadku tej branży jest ona wręcz bardzo ulotna i rzadko kiedy ma decydujące znaczenie dla wyboru konkretnego M. Pierwsze skrzypce gra przede wszystkim sytuacja gospodarcza kraju i najważniejsze bieżące potrzeby klientów. W ostatnim czasie istotnymi czynnikami, które miały wpływ na preferencje mieszkaniowe Polaków były pandemia oraz rosnąca inflacja, która bezpośrednio przełożyła się na, skokowe podnoszenie poziomu stóp procentowych przez NBP. Te najważniejsze czynniki – cena i lokalizacja – pozostały niezmiennie. Największa różnica tkwi jednak w szczegółach.

Ponadczasowe wartości

Badanie przeprowadzone przez ARC Rynek i Opinia pt. „Jak mieszkają Polacy? Dekada na rynku nieruchomości” wskazuje, że kupując lokum, Polacy najczęściej kierują się dwiema rzeczami – w zasadzie niezmiennymi od lat. Mianowicie jego ceną – 90 proc. głosów – oraz lokalizacją – 89 proc. głosów. Ten drugi czynnik jest o tyle specyficzny, że każdy z nas postrzega dobre położenie mieszkania w trochę inny

sposób. Istnieją jednak pewne przesłanki, co do których jesteśmy zgodni – m.in. to, że potrzebujemy w sąsiedztwie odpowiednio przemyślanej, rozbudowanej infrastruktury. To, co wpływa na długofalową atrakcyjność mieszkania, to jego swoiste „wartości ponadczasowe”. Można to zawęzić do odmienianej w ostatnim czasie przez wszystkie przypadki koncepcji miasta 15-minutowego. Chcemy bowiem – o ile to możliwe – mieć możliwość załatwienia wszystkich codziennych spraw w najbliższej okolicy. Powinna ona więc pełnić funkcję społeczną i jednocześnie wspierać mieszkańców w ich codziennych obowiązkach. Istotna jest dla nas również historyczna tożsamość danej lokalizacji, nadająca jej charakter niespotykany nigdzie indziej, niejako wyróżniający ją na tle całego miasta.

15 minut do... wszystkiego

Koncepcja miasta 15-minutowego odbija się w Polsce coraz szerszym echem. Jest to zresztą naturalna kolej rzeczy podczas rozbudowywania ośrodków miejskich i w efekcie oddalania ich centrum od kolejnych, rosnących na obrzeżach osiedli. Idea „15-minute city” polega w dużej mierze na systematycznym zwiększaniu zagęszczenia miejskiego w poszczególnych dzielnicach, poprawie jakości i komfortu życia oraz możliwości realizacji obowiązków lub czerpania rozrywki w miejscach

położonych blisko mieszkania. To właśnie tutaj istotny jest ten umowny kwadrans, a więc czas niezbędny do przetransportowania się z jednego miejsca do drugiego. Wyobraźmy sobie osiedle jako zbiór przenikających się okręgów z naczelnym punktem w postaci naszego mieszkania. Najmniejszy i najbliższy domu to okrąg określający naszych sąsiadów, których widzimy niemal codziennie – na klatce, czy w sklepie. Okręgami największymi, ale też położonymi najdalej są natomiast takie miejsca jak urzędy i miejsca rozrywki, a gdzieś pomiędzy tymi dwiema skrajnościami znajdują się jeszcze średniej wielkości okręgi, tj. parki czy lokale usługowe – fryzjerzy, kosmetyczki, kawiarnie. Bliskość infrastruktury, jej niezawodność i oferowane atrakcje – to poniekąd buduje więź z miejscem zamieszkania. W szerszej perspektywie rodzi również poczucie lokalnego patriotyzmu, którego budowanie zostało w ostatnim czasie trochę zaniedbane i odstawione na drugi plan – takie przynajmniej mam wrażenie.

Prywatność, park i paczkomat

Czego dokładnie oczekujemy od otaczającej nas infrastruktury? Przykłady można mnożyć, ale czas lockdownu pokazał, że przy zakupie nowej nieruchomości ważniejsze są inne czynniki niż dotychczas. Raport Archicomu „Dobrze mieszkać” dowodzi, że równie istotne co wnętrze mieszkania stało się dla nas jego bezpośrednie otoczenie. Z przedstawionego przez nich barometru wynika, że 79 proc. z nas oczekuje od domu przede wszystkim zachowania prywatności, a więc okolicy skonstruowanej w taki sposób, byśmy

mieli podstawową swobodę na własnych kilkudziesięciu metrach kwadratowych i pewność, że podczas codziennych czynności sąsiedzi, czy przechodnie nie będą „zaglądali nam przez okno”. Ponadto najważniejszymi priorytetami dotyczącymi najbliższej okolicy są obecność supermarketu (61 proc. głosów), parku (48 proc. głosów) oraz sklepu osiedlowego (41 proc. głosów). Największą nowością w stosunku do danych z lat ubiegłych jest to, że dzisiejsi klienci zwracają uwagę również na fakt, jak blisko miejsca zamieszkania postawiony jest paczkomat. W badaniu Archicom taki automat, jako istotny czynnik wpływający na atrakcyjność otoczenia okolicy, wskazało aż 40 proc. wszystkich respondentów. Oczekiwania klientów wobec nieruchomości zmieniają się wraz z upływem czasu. Deweloperzy powinni więc stawiać głównie na elastyczność i umiejętne dostosowanie do pewnych trendów. Obecnie klienci oczekują nie tylko wysokiego standardu wykończenia i bliskiej dostępności do transportu publicznego, ale również chcą mieć w sąsiedztwie m.in. sklepy, restauracje czy paczkomaty. Nic więc dziwnego, że koncepcja mikro-miasta w mieście staje się coraz bardziej popularna. Lokalizacja i cena wciąż są dla nas tak samo ważne, jak kiedyś. Te dwa czynniki prawdopodobnie zawsze będą plasować się na szczycie kryteriów wyboru mieszkania. Zmienia się jednak definicja atrakcyjnej lokalizacji, niekoniecznie blisko centrum, ale takiej, z której do centrum jeździć po prostu nie trzeba. Osiedla, które spełniają wymogi tzw. miast 15-minutowych, najprawdopodobniej będą więc teraz przeżywały bardzo dynamiczny rozwój.

Losy stóp procentowych mogą rozstrzygnąć się w wakacje

Odbывая się w lipcu posiedzenie RPP raczej nie przyniesie niespodzianek. Najpewniej stopy procentowe zostaną na tym samym poziomie co najmniej do końca sierpnia. Nadzieja na obniżki pojawia się wraz z końcem wakacji. Decydujące będzie jednak to, jak zachowywać się będzie inflacja.

Oskar **Sękowski**,
Bartosz **Turek**

HREIT

Podobnie jak miesiąc temu, tak i na początku lipca zmiany poziomu stóp procentowych wydają się ekstremalnie wręcz mało prawdopodobne. Potem, czyli w sierpniu, Rada ma wakacje. W kalendarzu jej prac znajduje się tylko jedno tzw. niedecyzyjne spotkanie. Oczywiście gremium to może wszystkich zaskoczyć i w sierpniu podjąć jednak jakąś decyzję, ale takie woły zdarzają się jedynie w ekstremalnych okolicznościach. Z taką bez wątplenia do czynienia nie mamy. Tym samym czeka nas mniej więcej rok z podstawową

stopą procentową na poziomie 6,75 proc.

Najbliższe dwa miesiące mogą być decydujące

I choć oficjalnie cykl zacieśniania polityki pieniężnej nie został zakończony, to rynek już od dawna odczytuje działania Rady jako finał podnoszenia kosztu pieniądza w Polsce. Co więcej, już od dłuższego czasu spekuluje się o tym, kiedy dojdzie do pierwszych obniżek stóp procentowych. Jako podstawa do snucia takich prognoz pojawiają się argumenty oparte o kalendarz wyborczy, ale najmocniejszego i przy tym merytorycznego argumentu przemawiającego za cięciem stóp procentowych zaczyna dostarczać nam też inflacja.

To dlatego dwa najbliższe miesiące wydają się kluczowe w kontekście tego, co dzieć się będzie ze stopami procentowymi po wakacjach. Przypomnijmy, że Rada w swoich działaniach ustaliła sobie za cel inflację na poziomie 2,5 proc. z dozwolonym pasmem odchyień o 1 punkt procentowy. Przy tym większość przedstawicieli tego gremium argumentuje, że walka z inflacją nie powinna być prowadzona za wszelką cenę. Patrzą oni też na stabilność gospodarki i koniunkturę na rynku pracy. Ponadto członkowie Rady mają świadomość, że ich decyzje wpły-

wają na gospodarkę w horyzoncie kilku kwartałów. Dlatego ważne są nie tylko bieżące odczyty inflacji publikowane przez GUS, ale to jak dzisiejsze decyzje mogą wpływać na poziom inflacji w przyszłości. Dlatego z dużą atencją wszyscy obserwatorzy przyglądają się też publikowanej co 4 miesiące projekcji inflacji i PKB. Z ostatniej projekcji wynikało, że pod koniec 2025 roku inflacja dotrze w pobliże celu. Tak się składa, że na lipcowym posiedzeniu RPP zapozna się z najnowszą projekcją inflacji. Jeśli w najbliższych miesiącach nasze perspektywy dojdą do celu inflacyjnego zaczną się wyraźnie poprawiać, to i Rada uzyska mocny argument za tym, aby obniżyć stopy procentowe, a więc spowodować, że pieniądz w Polsce zacznie być tańszy i łatwiej dostępny.

Takie zmiany wpływają pozytywnie na inwestycje czy konsumpcję, a więc też na dynamikę wzrostu gospodarczego. Jest to ponadto zmiana, której z utęsknieniem wyczekują posiadacze złotych kredytów mieszkaniowych ze zmiennym oprocentowaniem. Odwrotnie na tę sprawę patrzą oszczędzający, bo przy niższych stopach procentowych w dół pójdzie też oprocentowanie lokat i detalicznych obligacji skarbowych.

Dyskusje na temat rychłego startu obniżek stóp procentowych pobudziło ostatnio wyraźne hamowanie dynamiki inflacji. Przypomnijmy, że jeszcze w lutym br. inflacja wynosiła 18,4 proc. (r/r). Potem jej dynamika wyraźnie hamowała. Do tego pomiędzy kwietniem a majem, a potem również majem i czerwcem inflacja wynieść miała 0 proc. To dlatego dwa razy z rzędu dane GUS pozytywnie zaskoczyły ekonomistów, którzy spodziewali się szybszych wzrostów cen. Wstępne dane urzędowe za czerwiec mówią o tym, że roczna dynamika inflacji stopniała do 11,5 proc. Wciąż nie jest to mało, ale jeśli dynamika ta będzie tonieć i w trakcie wakacji stanie się jednocyfrowa, to RPP będzie miała bardzo poważny argument za tym, aby zacząć obniżać stopy procentowe.

”

Dyskusje na temat rychłego startu obniżek stóp procentowych pobudziło ostatnio wyraźne hamowanie dynamiki inflacji.

Pierwsze cięcia stóp już we wrześniu?

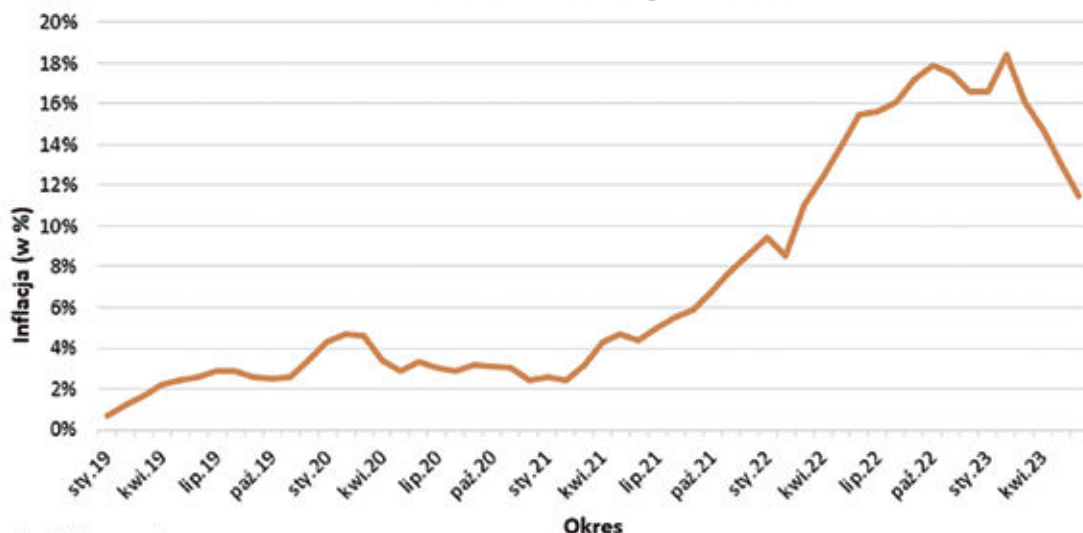
Takiego rozwoju wydarzeń spodziewa się właśnie rynek. Najlepiej pokazują to notowania kontraktów terminowych na stopę procentową (FRA). Z ich odczytów wynika po pierwsze, że w lipcu stopy procentowe pozostaną bez zmian. W dalszej perspektywie rynek jest nawet bardziej optymistyczny w swoich przewidywaniach niż ekonomiści. Wrzesniowy kontrakt na WIBOR 3M wyceniany jest bowiem na 6,5 proc. To o 0,4 pkt. proc. mniej niż aktualne notowania tego istotnego dla kredytobiorców wskaźnika.

O zbliżającej się perspektywie cięcia stóp wspominają również członkowie RPP. Zgodnie z tymi opiniami obniżenie kosztu pieniądza w naszym kraju staje się coraz bardziej prawdopodobne. Sam prof. Dąbrowski w swojej wypowiedzi wskazał, że nie można wykluczyć obniżki stóp procentowych we wrześniu. Wszystko jednak zależy od tego, jak kształtować się będzie inflacja. Według niego taki scenariusz jest możliwy, jeżeli w miesiącach wakacyjnych GUS odnotuje dalszy bardzo wyraźny spadek dynamiki CPI.

Na rozwój sytuacji związanej z inflacją oraz poziomem stóp procentowych w Polsce czekają zapewne kredytobiorcy. Jeżeli ziściłby się optymistyczne scenariusze formułowane przez ekonomistów, notowania kontraktów, a nawet część członków RPP, to zadłużeni mogą odczuć pewną ulgę. Decyzje o obniżce stóp procentowych przełożą się bowiem na wysokość wskaźnika WIBOR, czyli głównego składnika oprocentowania złotych kredytów mieszkaniowych. Aktualne notowania sugerują, że do końca roku rata kredytu mieszkaniowego może spaść o około 8 proc.

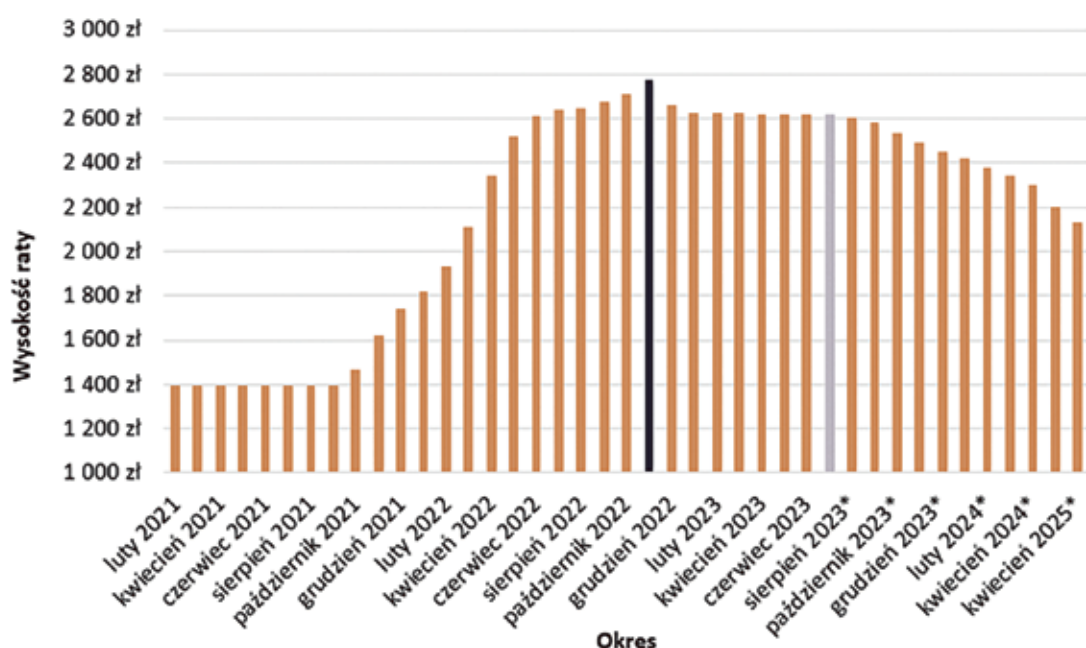


Wskaźnik inflacji w Polsce



*szybki szacunek
Opracowanie HREIT na podstawie danych GUS

Rata kredytu zaciągniętego na 25 lat i 300 tys. zł (marża 2,6%)



*prognoza
Szacunki HRE Investment Trust na podstawie danych stooq.pl i patria.cz (03.07.2023)



Jak projektować miasta autonomiczne?

Samowystarczalne miasta są ideą, która towarzyszy ludziom od setek lat. Po czasie zachęty-śnięcia się dobrobytem i konsumpcją widać wyraźny powrót do tworzenia osiedli społecznych, które wspierają nawiązywanie relacji między mieszkańcami. Jakie rozwiązania są dziś stosowane, aby miasta stały się niezależne w każdym aspekcie?

Coraz częściej architekci stawiają na miasta 15-minutowe, które w zasięgu krótkiego spaceru mają wszystko, co potrzebne do życia. Łączą w sobie funkcje mieszkaniowe i rekreacyjne, rozrywkowe, handlowe, usługowe i biurowe. Za takim podejściem do projektowania przemawia nie tylko potrzeba wzmacniania więzi społecznych (a zatem: poczucia bezpieczeństwa, przynależności), lecz także zmiany klimatyczne oraz niepewność w zakresie dostaw i źródeł energii. Konieczne jest myślenie o zrównoważonym rozwoju całego regionu i planowanie tkanki miejskiej tak, aby maksymalnie wykorzystać jej potencjał i jednocześnie wykorzystywać warunki naturalne do uzyskania większej samowystarczalności.

Tworzenie takich miast wymaga zaangażowania władz – aby zapewnić odpowiednie finansowanie projektów o tak dużej skali oraz zmiany prawne nakładające do zielonego budownictwa (na przykład obowiązkowej rekuperacji) i inwestorów, którzy mogliby rozwijać infrastrukturę. Zmiana nie będzie miała miejsca również bez edukacji. Jeśli konsumenci będą wiedzieć, czego oczekują i dlaczego zrównoważone podejście w architekturze jest tak ważne, będą stawiali deweloperom poprzeczkę coraz wyżej. Większa świadomość społeczna przełoży się zatem na wzrost standardów.

Samowystarczalne osiedla powstają już dziś

Przykładów dobrych praktyk nie trzeba szukać daleko. Samorząd Łądko-Zdroju założył jedną z pierwszych w kraju spółdzielni energetycznych i zbudował Gminną Elektrownię Fotowoltaiczną. Ukończono i podłączono już instalację o mocy 1 MW. Obecnie planowana jest rozbudowa jej do 10 MW. Wytworzony w ten sposób prąd zapewni tanią energię dla szkół, przedszkola, ratusza, opieki społecznej, centrum kultury, świetlic wiejskich czy nocnego oświetlenia ulic. Pozwoli to uzyskiwać znaczne oszczędności.

Wzory można wskazać też poza rodzimym podwórkiem. Na szczególną uwagę zasługuje projekt bloków z lat 60. we francuskim Bordeaux. W ramach inwestycji poddano renowacji 3 bloki liczące łącznie 530 mieszkań. Budynki wzbogacono o tarasy, które naturalnie powiększyły przestrzeń mieszkalną, a zarazem stały się sposobem na izolację termiczną. Wykorzystano do tego celu prefabrykaty, co wpłynęło na znaczne skrócenie czasu pracy. Dodatkowo została wymieniona instalacja elektryczna oraz windy. Zamontowano również większe okna, a elewację pomalowano na biało. Modernizacja ta została doceniona w świecie architektury i otrzymała prestiżową nagrodę im. Miesa van der Rohe 2019. Przykład ten pokazuje, że możliwe jest stworzenie nowej jakości życia przez adaptowanie starych obiektów na nowe funkcje.

Dobre rezultaty w dążeniu do miast autonomicznych daje również wykorzystywanie przerwanej tkanki miejskiej do tworzenia kompleksowych założeń urbanistycznych.

– Zagospodarowywanie nieużytkowanych dotąd terenów przemysłowych spowalnia rozlewanie się miast, a zarazem pozwala stworzyć miejsca spotkań dla lokalnej społeczności. Tego typu projektem są Browary Wrocławskie, które łączą w sobie funkcje mieszkaniowe, usługowe i biurowe. Architektura mixed-use wpisuje się w nurt zrównoważonego projektowania, ponieważ najbardziej efektywnie wykorzystuje przestrzeń i sprawia, że miejsce żyje przez większość doby. Z kolei adaptowanie post-industrialnych obiektów na nowe funkcje umożliwia wykorzystanie istniejącej już infrastruktury drogowej, pieszej czy rowerowej, aby otworzyć nową przestrzeń dla wszystkich mieszkańców miasta. Nietrudno zauważyć, że zagęszczenie miast niesie ze sobą korzyści ekonomiczne, ekologiczne i społeczne – tłumaczy Kazimierz Śródka z SRDK Studio Projekt.

Aby tworzyć zrównoważone środowisko, nie można zapominać także o stosunkowo prostych

zabiegach, które wykorzystują ukształtowanie terenu i warunki atmosferyczne. Na komfort termiczny, a w konsekwencji także zużycie energii w budynkach, w dużej mierze wpływa orientacja względem stron świata. Najlepsze pod tym względem jest położenie budynku na osi północ-południe.

– Poza samą orientacją istotne jest także wykorzystywanie ukształtowania podłoża, terenów zielonych czy naturalnych zbiorników i rzek, co umożliwia obniżanie efektu miejskich wysp ciepła. Aby zmniejszyć wspomniany efekt, można również przywrócić naturalną retencję wody. Pozwoli to poprawiać mikroklimat, zmniejszyć skutki suszy czy zapobiegać powodziom, zwiększać bioróżnorodność czy oczyszczać powietrze. Z retencją ściśle wiąże się także planowanie odpowiedniej roślinności. Drzewa naturalnie obniżają temperaturę w miastach, a wykorzystywanie wód opadowych na ich potrzeby pozwala rozsądnie gospodarować zasobami. O osiedlach należy myśleć kompleksowo, bo tylko tak jesteśmy w stanie projektować dobrze funkcjonujące miasta – mówi Anita Dumicz, ekspertka z SRDK Studio Projekt.

Te sposoby stosują architekci

Oprócz wspomnianego już zagęszczania nieużytkowanej tkanki miejskiej i adaptowania istniejącej architektury do nowych funkcji, istnieje szereg rozwiązań wpływających na zrównoważony rozwój miast.

Już w momencie dobierania materiałów budowlanych powinno się wybierać te z najmniejszym śla-



Jeśli już na etapie planowania osiedla projektant będzie myślał o rozwiązaniach energooszczędnych czy pasywnych, mieszkańcy będą mogli cieszyć się zarówno wysokim komfortem życia, jak i niższymi kwotami wydawanymi na utrzymanie nieruchomości.



dem węglowym wbudowanym. To wartość, która jest uzależniona od sposobu wydobywania i wytwarzania surowców, a także transportu i produkcji wyrobu. Dobrze jest też uwzględnić ilość energii potrzebnej do wyprodukowania materiału. Energia wbudowana nie musi być proporcjonalna do śladu węglowego, biorąc pod uwagę emisyjność źródła.

Należy wiedzieć, że im mniej przetworzone są materiały, tym ślad węglowy i energia wbudowana są mniejsze. Dla przykładu – ślad węglowy betonu to 0,1 kgCO₂/kg, a jego energia wbudowana to 0,75 MJ/kg, z kolei dla aluminium to odpowiednio 8,24 kgCO₂/kg i 155,00 MJ/kg. Oczywiście zawsze należy patrzeć na te dane przez pryzmat ilości danego materiału zużywanego do budowy – np. pomimo niskiego śladu węglowego beton emituje duże ilości dwutlenku węgla ze względu na jego masę. Przy planowaniu należy uwzględnić pochodzenie materiałów budowlanych i wybierać te wytwarzane lokalnie, co ograniczy konieczność transportu.

Technologia musi nadążać za bieżącymi zmianami i potrzebami, czego świetnym przykładem jest termomodernizacja. Dziś, wskutek ocieplającego się klimatu, skupia się ona bardziej na izolacji termicznej niż docieplaniu obiektów. Architekci mają szeroki wachlarz możliwości – i nie zawsze muszą się one wiązać z wysokimi kosztami. W trosce o lepszy komfort termiczny warto projektować mieszkania rozkładowe, zorientowane na dwie strony świata, które łatwiej jest efektywnie przewietrzyć. Po doborze materiałów budowlanych jednym z pierwszych kroków ku efektywnym energetycznie budynkom powinno być zapewnienie ich szczelności i zewnętrznych elementów zacieniających okna. Zamiast klimatyzacji montowane są żaluzje, co pozwala bez kosztowo obniżyć temperaturę. Dopiero wówczas przychodzi czas na projektowanie instalacji wewnętrznych. Na szczególną uwagę zasługuje minimalizowanie zużycia energii poprzez rekuperację. Pozwala ona odzyskiwać ciepło ze zużytego powietrza i tym samym zmniejszać koszty eksploatacji budynku. W Polsce stosunkowo mało mówi się o kosztach późniejszej eksploatacji budynku. Tymczasem, jeśli już na etapie planowania osiedla projektant będzie myślał o rozwiązaniach energooszczędnych czy pasywnych, mieszkańcy będą mogli cieszyć się zarówno wysokim komfortem życia, jak i niższymi kwotami wydawanymi na utrzymanie nieruchomości.

Przyszłość kształtuje się już dziś

W Polsce niebawem wejdzie w życie obowiązek liczenia śladu węglowego budynków, a przed nami opracowanie metodologii obliczeń i ewentualnego określenia wymaganych wartości. To dziś jedno z najważniejszych zadań kraju.