

Magdalena Hojniak | 2019-09-09

Każdą lokalizację da się sprzedać



Trudna lokalizacja – co to znaczy?

Czy w polskich miastach są jeszcze lokalizacje nie do sprzedania? W obecnych realiach rynkowych, kiedy popyt na mieszkania jest tak duży, trudno wskazać adres, pod którym nikt nie chciałby zamieszkać.

Deweloperzy walczą o atrakcyjne grunty, by zapewnić swoim klientom nie tylko satysfakcjonujący standard, ale także najkorzystniejszą lokalizację, zapewniającą pożądaną wygodę i jakość życia na odpowiednim poziomie.

Dominika Dąbrowska – publikacje

Popyt na mieszkania nie słabnie. Nabywcy szukają mieszkań, deweloperzy działek, na których mogliby budować kolejne inwestycje. Dogodny adres to łatwiejsza codzienność, dlatego lokalizacja stanowi jeden z najważniejszych aspektów branych pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania. Niestety dobrze ulokowanych gruntów sukcesywnie ubywa, co szczególnie może doskwierać inwestorom działającym w dużych miastach, a zabudowa miejska i tak jest już nazbyt gęsta. Tempo dzisiejszego życia wymusza mobilność, dlatego poszukujemy miejsca, które ją usprawni. Jednocześnie priorytetem okazuje się również dostępność terenów zielonych. Niestety tkanka miejska jest tak zabetonowana, że bywa o to coraz trudniej.

Trudna lokalizacja – co to znaczy?

W dzisiejszych realiach rynkowych rodzi się pytanie: czy jest adres, którego nie da się sprzedać? Niekiedy lokalizacje postrzegane dotąd jako nieatrakcyjne, są traktowane neutralnie lub wręcz ich pierwotne wady przedstawia się jako atuty i pomija negatywne aspekty. Współcześni mieszkańcy miasta zdają się być przyzwyczajeni do miejskiego zgiełku i nie dla wszystkich okazuje się on problematyczny. Hałas towarzyszy rozbudowanej infrastrukturze komunikacyjnej, a ta to gwarancja sprawnego przemieszczania się.

Ja mam przeróżne mieszkania i czasami coś, co dla mnie jest problemem w ogóle nie jest w taki sposób postrzegane przez klienta. I odwrotnie, czasami uważam, że coś nie jest problematyczne, a ktoś, kto ogląda mieszkanie, stwierdza, że nie da się z tym nic zrobić i on absolutnie tego nie akceptuje. Są ludzie, którzy usłyszą przelatujący samolot i już nie rozważają tego zakupu, a drudzy mówią, „o, fajnie, samolot, przecież w środku nic nie słychać – mówi Dominika Dąbrowska Zespół Biur Nieruchomości RE/MAX DUO.

Dawniej złą sławą okryte było sąsiedztwo cmentarza, co odstraszało potencjalnych nabywców, a taka lokalizacja mieszkania była tematem dowcipów. Dzisiaj znalazłoby się niewiele osób, które przywiązywałyby wagę do widoku nagrobków za oknem. Choć nikt nie wyrazi wielkiego zadowolenia takim krajobrazem, jako zaletę wskaże zieleni, będącą jedną z cech charakterystycznych takiego miejsca. Ponadto okolice cmentarza z reguły są dość dobrze zlokalizowane i w miarę spokojne. Dodatkowo nabywca ma pewność, że za jakiś czas w tym miejscu nie powstanie niechciana inwestycja. Uciążliwością z kolei mogą być ceremonie pogrzebowe, a raczej związany z nimi śpiew i dźwięk dzwonów. Jednak nocą można od tego odetchnąć, a w ciągu dnia i tak większość osób spędza czas poza mieszkaniem.

Jedni oglądając mieszkanie przy cmentarzu stwierdzą, że baliby się w tej okolicy wracać nocą, a drudzy podejną do tematu swobodniej, bo wychodzą z założenia, że zmarli krzywdy już nie robią. Inaczej też jest mieć dom koło lasu w sąsiedztwie cmentarza, a inaczej jest mieszkać w mieście z takim sąsiedztwem, bo przecież widok na cmentarz może być nawet ładny – podkreśla Dominika Dąbrowska.

Do hałasu można się przyzwyczaić

Inwestycje budowane przy ruchliwych drogach to ciągły hałas, bo choć jego natężenie nocą nieco słabnie, i tak wciąż jest odczuwalne. Jednak nade wszystko liczy się lokalizacja, bo do hałasu można się przyzwyczaić. Osiedla położone przy arteriach zazwyczaj cechuje rozwinięta infrastruktura. Nie ma tutaj problemów z wygodnym dostępem do komunikacji miejskiej czy włączeniem się do ruchu samochodowego na najważniejszych trasach.

Logika by podpowiadała, że mieszkania zlokalizowane przy arteriach będzie trudniej sprzedać, bo ludzie chcą mieć ciszę i spokój, ale patrząc na tego typu inwestycje i to jak dobrze się sprzedawały, widzimy, że jest grupa ludzi, dla których nie stanowi to problemu – zauważa Dominika Dąbrowska.

Taki adres sprawdza się w przypadku osób, którym zależy na korzystaniu z uroków miejskiego stylu życia i wynikających z tego wygod. Dla singli czy studentów z reguły priorytetem jest łatwy dostęp do pracy i uczelni. Inaczej sytuacja wygląda w przypadku rodzin z dziećmi, które to poszukują optymalnych warunków do życia dla siebie, ale przede wszystkim dla swoich pociech, dlatego niechętnie będą je skazywały na ciągły szum samochodów i ryk klaksonów, tym bardziej, kiedy w pobliżu nie ma zielonego terenu rekreacyjnego.

Ja w ogóle podzieliłabym nabywców na dwie grupy. Pierwsza to osoby, które nie zwrócą uwagi na pewne kwestie albo nie są świadome, że dana inwestycja jest narażona na ciągły hałas. Odnosi się to szczególnie do nabywców kupujących mieszkanie na etapie wbicia łopaty czy nawet wcześniej. Sugerują się jedynie wizualizacjami i fizycznie nie były na placu budowy, stąd nie wiedzą, czy ten pociąg, czy tramwaj będzie przejeżdżał tak 3 m czy 300 m od inwestycji.

Druga grupa to osoby świadome potencjalnych uciążliwości, ale nie stanowią one dla nich przeszkody, bo są przyzwyczajone do hałasu albo nie wiążą się z tym mieszkaniem na długo czy też traktują je inwestycyjnie. Jeśli adres jest w fajnej lokalizacji, dobrze skomunikowanej, to łatwo znaleźć najemcę – tłumaczy Dominika Dąbrowska z Zespołu Biur Nieruchomości RE/MAX DUO.

Przeglądając fora internetowe, można spotkać się z różnymi odczuciami osób mieszkających blisko lotniska, torów kolejowych czy innych miejsc generujących duże natężenie dźwięków. Niektórzy skarżą się na drżenie naczyń, gdy przejeżdża pojazd szynowy, a inni pytają, jak przetłumaczyć dzieciom, by nie chodziły bawić się na tory. Jednak tego typu komentarze odnoszą się do mieszkalnictwa z poprzednich dziesięcioleci, kiedy w budownictwie mieszkaniowym nie przywiązywało się aż takiej wagi do zapewnienia odpowiedniej jakości życia. Dzisiejsze inwestycje projektuje i buduje się w taki sposób, aby maksymalnie zniwelować ewentualny hałas i inne uciążliwości. Z kolei kwestie bezpieczeństwa są rozwiązywane ogrodzeniem terenu inwestycji, a najmłodsi mieszkańcy w wielu przypadkach mają zapewniony dostęp do wewnętrznego placu zabaw tuż przy budynku. Rozważając inwestycję zlokalizowaną w głośnej okolicy, przede wszystkim trzeba zweryfikować jakość wykorzystanych do budowy materiałów i ich właściwości związane z redukowaniem odgłosów z zewnątrz.

Źródło: KRN.pl | 2019-09-09

Artykuł dostępny także na :

<https://www.krn.pl/artykul/kazda-lokalizacje-da-sie-sprzedac,3226>