**5 kluczowych czynników które sprawiają, że dana lokalizacja jest atrakcyjna dla dewelopera**

**Kupno mieszkania to jedna z najważniejszych (i najdroższych) inwestycji w życiu. Poszukiwania wymarzonego M obejmują wiele aspektów, uwzględniają szczegóły, na które na co dzień nie zwracamy uwagi, ale które wpływają na nasz komfort. W podjęciu tej trudnej decyzji może pomóc wiedza o tym, do czego przywiązują wagę deweloperzy szukając nieruchomości, na której wybudują osiedle. Bohdan Szułczyński, wiceprezes firmy deweloperskiej Profbud, przybliża pięć kluczowych czynników wpływających na decyzję o lokalizacji nowego osiedla.**

Lokalizacja osiedla to jeden z kluczowych aspektów inwestycji: zarówno dla dewelopera, jak i jego Klientów. Z perspektywy inwestora, wybór odpowiedniego miejsca może zadecydować o powodzeniu projektu. Mieszkańcy natomiast będą funkcjonować w danej przestrzeni przez wiele lat, a takie czynniki jak walory otoczenia i jego skomunikowanie z innymi częściami miasta wpłyną na komfort ich życia. Profesjonalny deweloper szukając miejsca dla swojej inwestycji bierze pod uwagę przede wszystkim potrzeby przyszłych mieszkańców, dlatego wiedza o tym, jakie kryteria analizuje, podejmując decyzję, może pomóc w znalezieniu wymarzonego lokum.

1. **Położenie względem reszty miasta**

Centrum miasta to naturalny punkt odniesienia dla lokalizacji każdej nieruchomości. Niemal każdy deweloper podaje szacunkowy czas dojazdu do centrum z prostego powodu – to tam wielu mieszkańców osiedla pracuje, spędza wolny czas w popularnych restauracjach i klubach, to w centrum miasta zogniskowana jest kultura i sztuka. Jednocześnie jednak, po powrocie do mieszkania każdy z nas chce odpocząć w ciszy i spokoju. Dlatego, chcąc zaspokoić wszystkie potrzeby mieszkańców, deweloperzy wychodzą w swoich poszukiwaniach poza ścisłe centrum, skupiając się na wyjątkowych lokalizacjach, które są jednocześnie dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. - *Każdy z nas chciałby mieszkać w centrum, a jednocześnie cieszyć się ciszą i spokojem. Nie ukrywam, że ciężko to połączyć, ale nie jest to niemożliwe. Pokazujemy, że życie blisko natury i wygodny dojazd do pracy czy szkoły nie wykluczają się. Przykłady takich rozwiązań to osiedla Awangarda i Dekada, które realizujemy obecnie na Bemowie. Obydwa położone są w otoczeniu zieleni, w bardzo wyjątkowych miejscach na mapie Warszawy, blisko znajduje się wiele udogodnień. Takich miejsc w mojej ocenie szuka każdy inwestor* – stwierdza Bohdan Szułczyński.

1. **Infrastruktura – być albo nie być**

Zaplecze infrastrukturalne najbliższej okolicy potencjalnej inwestycji często decyduje o podjęciu decyzji o jej realizacji. – *Budowa osiedli na peryferiach ma sens tylko wtedy, gdy planowanie przestrzenne jest rozsądnie prowadzone przez władze lokalne. Wówczas mieszkańcy nie wracają do swojego mieszkania tylko po to, żeby się wyspać, ale chcą żyć i funkcjonować w danym miejscu* – mówi wiceprezes firmy Profbud. Przez infrastrukturę rozumiemy tutaj nie tylko drogi, media czy komunikację miejską, ale też sklepy, placówki oświaty i opiekę zdrowotną – wszystko, co niezbędne do komfortowego życia. Dlatego warto sprawdzić, czy oprócz dobrego dojazdu do pracy będziemy mieli też dostęp do profesjonalnej opieki zdrowotnej czy sklep, w którym kupimy np. wino i przekąski, gdy wpadną niespodziewani goście.

1. **Spojrzenie w przyszłość**

Można oczywiście zbudować piękne osiedle, obfitujące w zieleń i świetną architekturę służącą mieszkańcom. Jeśli jednak deweloper nie sprawdzi zawczasu planów zagospodarowania przestrzennego, w niedalekiej perspektywie może się okazać, że w sąsiedztwie zielonej enklawy powstaje np. ogromne centrum handlowe, które zaburzy spokój mieszkańców. Rozsądny inwestor rozumie, że powstanie nowej infrastruktury stanowi szansę, umieści jednak osiedle w odpowiedniej odległości od niej. Powinien też zwrócić uwagę na to, czy wolne działki w okolicy umożliwiają zabudowę, która mogłaby zaburzyć wizję osiedla (aby przykładowo taras z widokiem na park nie został przesłonięty przez wysokie budynki z naprzeciwka). Z drugiej strony, wiedza o przyszłych inwestycjach może przekonać część konsumentów do kupna mieszkania w danej lokalizacji – np. perspektywa bliskości II linii metra czy rozbudowy drogi dojazdowej to jeden z aspektów, na który często zwracają uwagę zarówno deweloperzy, jak i Klienci. Dlatego znajomość miejscowych planów zagospodarowania i wiedza o potencjale lokalizacji jest niezwykle istotna.

1. **Walory otoczenia**

W poszukiwaniach odpowiedniej nieruchomości niemałą rolę odgrywają też wyjątkowe walory otoczenia, które mogą odróżnić inwestycję od pozostałych propozycji na rynku i nadać jej wyjątkowego charakteru. Instytucje kultury, bliskość natury czy wyjątkowej architektury – to wszystko może odróżnić osiedle od konkurencji i pomóc Klientom zdecydować się na kupno mieszkania. Dla dewelopera to nie tylko szansa, ale też wyzwanie. By nie zepsuć charakteru miejsca, architektura i design muszą z nim korespondować. Dobrze też, by inwestor aktywnie włączył się w życie okolicy. Pomoc w rewitalizacji sąsiednich budynków czy wsparcie lokalnych inicjatyw może przyczynić się do stworzenia wyjątkowego miejsca, które docenią nie tylko mieszkańcy osiedla, ale też ich sąsiedzi i goście.

1. **Zgodność z ideą**

Każdy deweloper ma swój własny model biznesowy, filozofię działania. Niektórzy budują masowo, na wielu różnych działkach jednocześnie, inni realizują mniejszą liczbę inwestycji, skupiając na nich całą swoją uwagę i stawiając na najwyższą jakość wykonania. Idea, którą kieruje się deweloper, może mieć kluczowy wpływ na decyzję o realizacji inwestycji w danym miejscu. - *Dla nas kluczowe jest to, czy sami „czujemy” daną lokalizację. Co przez to rozumiemy? Czy chcielibyśmy tam zamieszkać, czy chcielibyśmy, żeby mieszkały tam nasze dzieci, czy polecilibyśmy najbliższej rodzinie albo bliskim znajomym zamieszkanie w takim miejscu. Chcemy kreować taki produkt, z którego jesteśmy dumni. Dziś jesteśmy dumni z każdej zrealizowanej przez nas inwestycji i chcemy, żeby tak pozostało już zawsze. Dla nas kluczowe jest nie tylko „gdzie”, ale też „jak” będziemy tę inwestycję realizować, jaki produkt będziemy oferować. Tak więc dwa kluczowe aspekty, na które kładziemy nacisk, to lokalizacja i jakość, jaką chcemy dostarczyć naszym Klientom* – podkreślaBohdan Szułczyński.

\*\*\*

**Bohdan Szułczyński** – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor ds. Rozwoju Biznesu firmy Profbud. Karierę zawodową rozpoczął   
w 2000 roku w warszawskim samorządzie, z którym był związany przez 14 lat. W latach 2006-2014 pełnił funkcję Pierwszego Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy. Od 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Warszawskiego Metra, od września 2015 r. w strukturach firmy Profbud.

**Profbud** – firma deweloperska, która stawia na najwyższą jakość i oferuje swoim Klientom mieszkania szyte na miarę. Wysoka jakość realizacji zaowocowała przyznaniem firmie wyróżnień "Jakość Roku 2013” dla projektu Apartamenty Płomyka, "Inwestycja Roku 2013” i "Jakość Roku 2014” dla Osiedla Eskadra oraz Znaku Jakości i Niezawodności „Home Zone” dla Osiedla Praha. Obecnie realizowane są cztery nowe inwestycje: II etap Osiedla Praha na Grochowie, oraz osiedla Awangarda, Dekada i Stella zlokalizowane na Bemowie.