

Budownictwo mixed-use – odpowiedź na zmieniające się potrzeby nabywców

Szybki rozwój miast oraz rosnące oczekiwania Polaków względem mieszkania, zachęcają deweloperów do wprowadzania na rynek nowych rozwiązań – coraz częściej w duchu idei mixed-use. Co ona oznacza w praktyce? Tak zwane budownictwo wielofunkcyjne, wykorzystuje w zrównoważony sposób zasoby i przestrzeń, zapewniając mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do pracy, domu, zakupów czy rozrywki w jednym miejscu. Dla deweloperów z kolei to duża szansa, dająca możliwość elastycznego planowania zastosowań budynków na miarę aktualnych potrzeb nabywców. Czy budownictwo mixed-use to tylko chwilowy trend czy koncepcja, która zostanie wdrożona na stałe?

Ewolucja wielofunkcyjnego budownictwa

Początków budownictwa mixed-use można się doszukiwać już w czasach starożytnych, gdzie ówczesni ludzie osiedlali się w miejscu, z którego mieli łatwy dostęp do wszelkich niezbędnych zasobów. Wraz z wejściem epoki przemysłowej zmieniły się zasady zagospodarowania przestrzennego, zakładające podział ośrodków mieszkalnych na poszczególne strefy – mieszkalne i robocze. Wynalezienie samochodu jeszcze bardziej wzmocniło ten trend, dzięki czemu ludzie bez problemu mogli pokonywać duże odległości, między domem, pracą i sklepami. Po wielu latach, ze względu na szybki rozwój miast i przede wszystkim chęć oszczędności czasu, zaczęto powracać do wcześniejszych założeń spójnej organizacji przestrzeni życiowej. To z kolei przełożyło się na kreatywne koncepcje budynków, spełniające różnorodne potrzeby mieszkańców w jednym miejscu.

Mixed-use – dlaczego warto?

Głównym założeniem mixed-use jest łączenie w jednej strukturze trzech lub więcej zastosowań – mieszkalnej, hotelowej, handlowej, parkingowej, transportowej, kulturalnej czy rozrywkowej. Budynki zgodnie z tą koncepcją realizuje się zwykle w dwóch formach. Pierwsza – pionowa zakłada realizację jednego, wielopiętrowego obiektu, w którym na wyższych poziomach znajdują się mieszkania, zaś na niższych umieszcza się strefy handlowo-biurowe. Podziemia z kolei pełnią funkcję parkingu lub podziemnego transportu publicznego. Przykładem tego typu budowli mogą być Sky Tower we Wrocławiu, Cosmopolitan w Warszawie czy Burdż Chalifa w Dubaju. Druga – pozioma to kilka budynków rozmieszczonych na jednym terenie, w których zastosowano dwie lub trzy funkcje. Są to nowoczesne obiekty o oryginalnym designie, często z wykorzystaniem innowacyjnych rozwiązań. Inwestorzy, architekci i deweloperzy coraz chętniej wykorzystują koncepcję mixed-use z uwagi na szereg korzyści. Najważniejszy to bez wątpienia czas (i jego oszczędność), który obecnie dla wielu osób jest bezcenny. Dzięki lokalizacji kilku usług w jednym miejscu mieszkańcy są w stanie wygospodarować więcej wolnych chwil na relaks, sport czy spotkania z przyjaciółmi. Duże aglomeracje w coraz większym stopniu otwierają się na nowe rozwiązania w budownictwie – w tym zakresie przoduje Warszawa. W ciągu najbliższych lat chce stać się miastem „krótkich dystansów”. Strategia stolicy opiera się na trzech głównych filarach – aktywnych mieszkańcach, przyjaznym miejscu i otwartej metropolii. A te z kolei przekładają się na cele strategiczne, czyli odpowiedzialną wspólnotę, wygodną lokalność, funkcjonalną przestrzeń i innowacyjne środowisko.¹ Lokalne władze coraz śmielej wdrażają projekty wielofunkcyjne,

¹ https://architektura.um.warszawa.pl/sites/default/files/files/Grow%20with%20Warsaw%20_Mixed-use%20prezentacja%20web.pdf

PROFBUD

które mogą być dobrym sposobem na pobudzenie usypionych części miasta, zwiększenie ich atrakcyjności oraz efektywności.

Projekty wielofunkcyjne również na rynku mieszkaniowym

Szybki rozwój miast i rekordowa aktywność inwestorów nie tylko z polski, ale i z zagranicy – to obecna sytuacja na rynku nieruchomości. Zwiększająca się liczba nowych lokali powoduje, że deweloperzy muszą wychodzić naprzeciw oczekiwaniom klienta – a ten staje się bardziej świadomy i wymagający. Tendencja demograficzna związana ze starzeniem się społeczeństwa oraz wejściem na rynek pracy nowego pokolenia, przed którym nowe technologie nie mają tajemnic, determinują kolejne zmiany. Budownictwo mixed-use z pewnością w dużym stopniu na nie odpowiada. – *Z naszych obserwacji wynika, że na znaczeniu będą zyskiwać obiekty, które spełniają więcej niż jedną funkcję. Na rynku mieszkaniowym są to często kompleksy z dostępem do pełnego wachlarza usług. Realizując nasze inwestycje, również staramy się kierować tą koncepcją. Często na naszych osiedlach, na najniższych kondygnacjach planujemy lokale usługowe, w których znajdują się sklep spożywczy, drogeria czy apteka. Ponadto zależy nam także na zapewnieniu stref relaksu i rekreacji, dlatego na terenie nieruchomości tworzymy siłownie plenerowe, place zabaw czy nawet sale fitness. Wszystko po to, by zapewnić mieszkańcom wysoki komfort mieszkania, jednocześnie maksymalnie oszczędzając ich czas* – tłumaczy Mariusz Delura, Lider Biura Sprzedaży osiedla Stella firmy Profbud.

Inwestorzy, w tym deweloperzy, coraz chętniej nabywają działki pod zabudowę wielofunkcyjną, efektywnie ją wykorzystując. Jak się okazuje budownictwo mixed-use to już nie tylko moda – nowe pokolenie stawia na wygodę i oszczędność czasu, chcąc mieć łatwy i szybki dostęp do pracy, domu i rozrywki w jednym miejscu.