

## Deweloper czyli kilka słów o doświadczeniu i umiejętnościach

O atrakcyjności oferty dewelopera decyduje nie tylko lokalizacja i cena metra kwadratowego mieszkania. Także doświadczenie oraz elastyczność pozwalająca uzyskać atrakcyjne lokale.



*Developerów jest wielu. Większych, mniejszych, nowych lub z wieloletnim doświadczeniem. Zaczynamy się interesować ich działalnością najczęściej w momencie, kiedy planujemy zakup mieszkania, przy czym zainteresowanie owo dość często bywa wybiórcze.*

### **Ekonomia i atrakcyjność**

*Z reguły największe emocje klientów budzi ekonomiczna strona działań deweloperskich, przede wszystkim niemal mityczna już „cena za metr”. Do tego dochodzą kwestie terminowe. Siłą rzeczy więc te właśnie aspekty działalności są przez deweloperów „dopieszczane” w pierwszej kolejności. Jeśli natomiast chodzi o kwestie użytkowe – śledząc oferty można uznać, że najważniejszą jest lokalizacja. Trudno się dziwić, w końcu wszyscy chcielibyśmy mieszkać w przytulnej i bezpiecznej oazie zieleni i niskiej zabudowy usytuowanej w ścisłym centrum wielkiego miasta. Najlepiej jeśli w dodatku w okolicy inwestycji (ciągle ścisłe centrum wielkiego miasta) nie będzie żadnych „uciążliwych” usług (jak na przykład klub studencki). Wszyscy deweloperzy starają się spełnić jak najwięcej z tych żądań, bo to ułatwi sprzedaż mieszkań. Większość jednak stara się ograniczać do sytuacji i rozwiązań typowych, znanych i „ogranych”. Wiąże się to również z (czasami bezkrytycznym) podążaniem za modą przy opracowywaniu układów oferowanych lokali. Nie ma w tym zresztą nic złego, tyle tylko, że takie podejście bardzo ogranicza liczbę dostępnych pod inwestycje terenów – ponieważ te najbardziej interesujące, położone najbliżej centrów miast i dobrze skomunikowane, są już najczęściej zabudowane różnymi obiektami (z reguły fabrycznymi), a co za tym idzie większość prostych i sztamponowych rozwiązań można w tym wypadku odłożyć na półkę...*



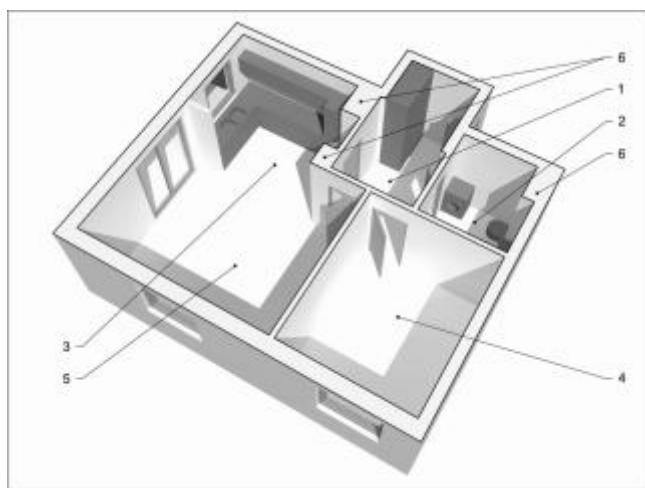
### **Nietypowo czyli atrakcyjnie i odpowiedzialnie**

*Cechą wyróżniającą niektórych zaledwie przedstawicieli tej branży jest umiejętność rozwiązywania sytuacji nietypowych, a przy okazji nie podążanie bezmyślnie za modą. Przykładami może tu być adaptacja na cele*

mieszkańci obiektów fabrycznych z lat dwudziestych czy wykonanie parkingu pod istniejącym starym obiektem. Oba te pomysły wiążą się z ogromną ilością dodatkowych (w stosunku do „tradycyjnej” inwestycji) procedur i niebezpieczeństw, umożliwiają jednak pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów inwestycyjnych i optymalne ich wykorzystanie. Cenna jest również umiejętność wybrania spośród rozwiązań proponowanych przez architektów wariantów najbardziej elastycznych – umożliwiających przyszłym mieszkańcom maksymalne dopasowanie mieszkania do własnych potrzeb przy zastosowaniu minimalnych zmian w projekcie lub modyfikacji w wykonanym już lokalu. Oczywiście jest, że firmy deweloperskie jak wszystkie przedsiębiorstwa dążą do osiągnięcia zysku. Z tego powodu w ich ofercie znajdzie się najwięcej mieszkań cieszących się największą popularnością wśród klientów, a więc najłatwiejszych do sprzedaży. Mowa zarówno o wielkości, jak i liczbie pomieszczeń. Tym istotniejsze jest więc takie opracowanie architektury i konstrukcji budynku, aby rzuty mieszkań stanowiły nie tyle ostateczną ofertę, ile raczej pewną propozycję wyjściową z której dopiero po zapoznaniu się z potrzebami przyszłych mieszkańców powstanie przestrzeń jak najlepiej odpowiadająca ich potrzebom.

### **Tworzenie dobrych standardów**

Pewne rozwiązania w mieszkaniach deweloperskich są stosowane tak powszechnie, że niemal ich już nie zauważamy. Tymczasem dość często to zaledwie jedno z wielu możliwych rozwiązań, nie zawsze najlepsze (a już na pewno nie najlepsze dla wszystkich). Dodatkowo każde z nich można zastosować lepiej lub gorzej. Doskonałym przykładem mogą tu być tzw. aneksy kuchenne, które we współczesnym budownictwie wielorodzinnym niemal całkowicie wyparły już tradycyjne kuchnie. Rozwiązanie takie ma wiele plusów. Przede wszystkim oszczędza powierzchnię, a do tego sprzyja „integracji” domowników – przy tradycyjnej, wydzielonej kuchni z reguły osoba przygotowująca posiłek jest „izolowana” od tego, co dzieje się w części dziennej mieszkania. W wypadku zastąpienia kuchni aneksem – całe życie domowe toczy się w jednej przestrzeni. Tyle tylko, że niekiedy z różnych przyczyn mieszkańcy chcieliby tę przestrzeń odciąć. Czasem wyłącznie optycznie – częściowo ukryć za ścianką albo po prostu nie wchodzić wprost „do kuchni” drzwiami prowadzącymi do przestrzeni dziennej. Czasami chodzi o chwilową możliwość fizycznego odcięcia kuchni – na przykład przesuwными drzwiami. Czasami jednak wygodnie jest mieć tradycyjną wydzieloną przestrzeń do przygotowywania posiłków. Sporą sztuką jest takie przygotowanie projektu budynku wielorodzinnego, aby w każdym niemal mieszkaniu możliwe było zastosowanie każdego z tych rozwiązań przy użyciu minimalnych środków. Tym większą znalezienie takiego układu, w którym każda przestrzeń kuchni (niezależnie czy wydzielona czy połączona z częścią dzienną) ma własne niezależne wejście. \*\*\* Okazuje się więc, że nie wystarcza dobrze zaplanowany budżet i harmonogram prac, aby uzyskać ciekawe i atrakcyjne mieszkania. Dopiero umiejętność sprawnego opanowania wszystkich wymienionych elementów układanki pod nazwą „osiedle mieszkaniowe” (a także ogromnej ilości nie wymienionych) znacznie zwiększa szanse na powstanie niebanalnej i funkcjonalnej architektury.



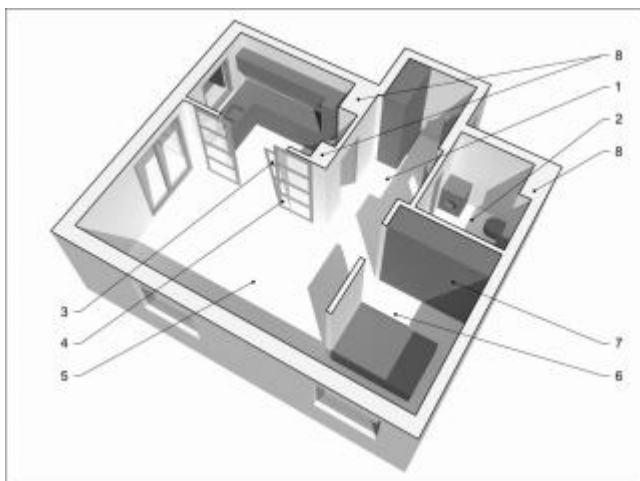
**Ilustracje:**

**Rys 1. Buszrem**

Wariant mieszkania zaproponowany przez dewelopera (Buszrem). Dwupokojowe o powierzchni 54,2 m<sup>2</sup>, niemal dwudziestometrowym pokojem dziennym i trzynastometrową sypialnią. Bardzo tradycyjny układ odpowiadający potrzebom dużej części klientów. Jednak dzięki kilku bardzo prostym zabiegom zastosowanym przez architektów, układ mieszkania można za pomocą bardzo niewielkich zmian poddać gruntownym transformacjom.

1. Przedpokój, 7,4 m<sup>2</sup>
2. Łazienka, 5,0 m<sup>2</sup>
3. Kuchnia, 8,7 m<sup>2</sup>

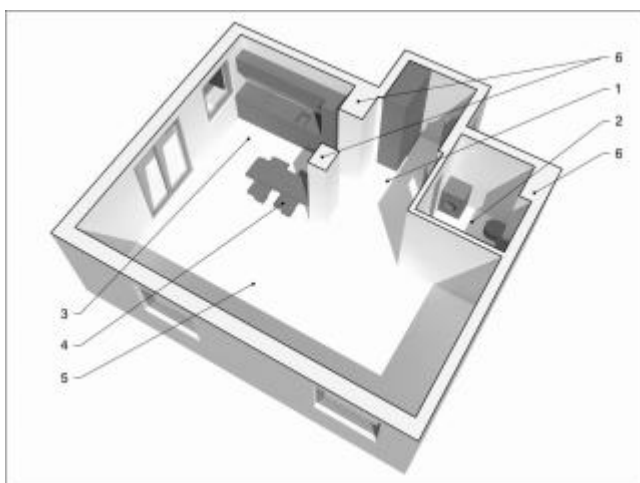
4. Sypialnia, 13,3 m<sup>2</sup>
5. Pokój dzienny, 19,8 m<sup>2</sup>
6. Piony instalacyjne



**Rys 2. Buszrem**

*To samo mieszkanie kupione przez parę która przygotowuje posiłki w domu i często przyjmuje w nim gości – cenna więc dla nich jest możliwość chwilowego odcięcia kuchni przesuwными drzwiami. Lubią przestrzeń, zastąpili więc sypialnię aneksem sypialnym wydzielonym ścianką, zyskując tym samym kilka dodatkowych metrów kwadratowych przestrzeni dziennej.*

1. Otwarty na pokój dzienny przedpokój, dodatkowo zwiększający wrażenie przestrzeni
2. Łazienka
3. Kuchnia
4. Przesuwne drzwi umożliwiające jej czasowe wydzielenie
5. Przestrzeń dzienna
6. Aneks sypialny
7. Szafa garderobiana
8. Piony instalacyjne



**Rys 3. Buszrem**

*To samo mieszkanie, ale kupione przez singla. Przyszły lokator najczęściej je „w mieście”, nie potrzebuje więc dużej wydzielonej kuchni. Z przyjaciółmi widuje się głównie w pubach, mieszkanie traktuje jako swoje prywatne królestwo – nie potrzebuje więc również wydzielonej sypialni. Uwielbia za to duże przestrzenie oraz oglądanie filmów wyświetlanych na dużym ekranie za pomocą projektora.*

1. Otwarty na pokój dzienny przedpokój, dodatkowo zwiększający wrażenie przestrzeni
2. Łazienka
3. Otwarta kuchnia

4. Stół jadalny doskonale wkomponowany za pionem instalacyjnym
  5. Otwarta przestrzeń mieszkalna
  6. Piony instalacyjne
- 

Autor: notabene

Artykuł pobrano ze strony [eioba.pl](http://eioba.pl)