

## **ZAŁĄCZNIK DO UZASADNIENIA:**

### **Uzasadnienie występowania zapotrzebowania na mieszkania we Wrocławiu.**

Niniejsze opracowanie stanowi uzasadnienie występowania potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Wrocław, oraz potrzeb i możliwości rozwoju Miasta, poprzez realizację projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100, realizowanego w ramach w art. 7 ust. 4 *Ustawy z dnia 5.07.2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*. Podczas sporządzania powyższej analizy oparliśmy się na wypowiedziach ekspertów w poszczególnych dziedzinach, a w szczególności na wielu aktualnych raportach wielopłaszczyznowo opisujących sytuację gospodarczą, rynkową oraz społeczną. Jako główne źródła posłużyły nam: Colliers „Mixed-use” 2023 r. oraz Expander „Raport dotyczący dostępnych kwot kredytów 03.2023 r.”.

Chcielibyśmy zaznaczyć, iż niniejsze opracowanie nie dotyczy wyłącznie uzasadnienia zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych, bo ich występowanie jest oczywiste i bezsporne, chcemy wskazać przede wszystkim na coraz bardziej świadome potrzeby mieszkaniowe, wyrażające się jakością życia w osiedlach, spełniających standardy, jakie wyznaczają nowoczesne metropolie zachodniego świata.

Nasze miasto stoi przed bardzo poważnym wyzwaniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie tylko dla rozrastającej się społeczności dotychczasowych mieszkańców i absolwentów wyższych uczelni, ale i dla nowo przybyłych do nas uchodźców i przesiedleńców, jacy dotarli do Wrocławia w ostatnim czasie w liczbie blisko 300 000 tys. Wielu z nich zostanie tu z nami na dłużej, a może i na zawsze, za chwilę te osoby zdobędą siłę i zdolności finansową i zwiększą liczbę chętnych osób i rodzin na nowe mieszkania we Wrocławiu.

Kolejnym wyzwaniem jest zapewnienie wszystkim mieszkańcom, zarówno tym obecnych jak i przyszłym, odpowiedniego, dobrego miejsca do życia, pracy i wypoczynku – miejsca w którym założą swoje rodziny, miejsca z którym z dumą będą się identyfikować. Miejsca nowoczesnego, tworzącego i stosującego rozwiązania bliskie człowiekowi i naturze, które są już stosowane w najnowocześniejszych aglomeracjach na całym świecie. Dążenie do poprawiania warunków życia jest całkowicie naturalnym zjawiskiem, któremu musimy sprostać. Zarówno Inwestorzy jak i Władze naszego Miasta stoją przed wyzwaniem stworzenia z Wrocławia takiego miejsca do życia, które będzie mogło wyznaczać nową jakość i stanąć w rankingach obok czołówki najlepiej funkcjonujących aglomeracji europejskich i światowych. Wrocław pretenduje do pozycji lidera w wyznaczaniu standardów życia i za sprawą projektu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 wierzymy, że będzie mógł to kolejny raz udowodnić.

Obecna sytuacja społeczno-gospodarcza, rosnące stopy procentowe, koszty kredytów hipotecznych i utrzymania nieruchomości oraz inflacja w 2022 r. przyniosły wiele trudnych wyzwań, które sparaliżowały popyt na rynku nieruchomości. Wprowadzona w kwietniu ubiegłego roku nowelizacja Rekomendacji S wymusiła na bankach obowiązek wyliczania zdolności kredytowej na nowych zasadach, a to przyczyniło się do spadku maksymalnej kwoty kredytu o przeciętnie 30 proc. Spadek zdolności kredytowej, wzrost miesięcznych rat i



całkowitego kosztu kredytu skutecznie uniemożliwiły wielu poszukującym mieszkania jego zakup z finansowaniem banku. Wprowadzenie w życie przepisów znowelizowanej Ustawy Deweloperskiej było dodatkowym czynnikiem, który znacznie przyczynił się do zahamowania nowych inwestycji deweloperskich, drastycznie zmniejszając tym dostępność mieszkań na rynku pierwotnym. Sytuacja ta nie zmieniła jednak społecznego zapotrzebowania na mieszkania które tylko się nasiliło i za chwilę stanie się poważnym wyzwaniem a wspomniana wcześniej stale napływająca fala emigrantów i przesiedleńców już dzisiaj coraz mocniej definiuje swoje potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe.

Z kolei bardzo pozytywnym impulsem do jeszcze większego ożywienia rynku nieruchomości będzie ogłoszony przez Rząd program „Bezpieczny kredyt 2%” oraz obiecanie obniżki stóp procentowych znacząco i nieustannie nakręcają popyt na rynku nieruchomości, który już w tym momencie natrafił na lukę podażową spowodowaną ubiegłorocznym wstrzymaniem realizacji inwestycji mieszkaniowych. Tym samym młodzi Wrocławianie, mimo otrzymania unikatowej szansy na zakup swojego pierwszego mieszkania.

Zgodnie z ostatnim raportem Colliers „*Mixed-use*”, według prognoz dla rynku nieruchomości, znacząco wzrastać będzie zapotrzebowanie na powstawanie osiedli mixed-use. Przez określenie mixed-use należy rozumieć osiedle, kompleks lub budynek posiadający minimum dwie funkcje. Kompleksy wielofunkcyjne to szereg budynków powiązanych ze sobą funkcjonalnie i architektonicznie posiadający spójną tożsamość i wizerunek miejsca, posiadający funkcje komercyjne dla niezależnych grup użytkowników oraz funkcje uzupełniające, w łatwo dostępnej przestrzeni zintegrowanej z tkanką miejską i komunikacją publiczną, otwarty na sąsiedztwo, posiadający wspólne przestrzenie publiczne stworzone z myślą o pieszych i animujące interakcje społeczne oraz jest elastyczny w dopasowaniu do zmieniających się trendów i potrzeb. Nasz projekt posiada wszystkie z powyższych właściwości co bezprecedensowo pozwala zdefiniować go jako Osiedle Kompletne. Prognozując perspektywy rynku nieruchomości, społeczeństwo zwraca uwagę na rosnącą popularność koncepcji 15-minutowych miast. Zakłada ona, że mieszkańcy mogą dotrzeć w 15 minut z własnego mieszkania do najważniejszych punktów miasta w celu zaspokojenia swoich potrzeb. Przeciwwagą dla licznych wyzwań urbanistycznych może być projektowanie przestrzeni wielofunkcyjnych. Dobre rozplanowanie różnorodnych funkcji może pomóc w efektywniejszym wykorzystywaniu gruntów czy zaplanowaniu infrastruktury społecznej i technicznej. Wielofunkcyjność wpisuje się również w obecny trend zrównoważonego budownictwa i kształtowania przestrzeni miejskich poprzez modernizację istniejącej tkanki miejskiej, przywrócenie jej życia oraz nadanie nowej wartości. Istotnym aspektem jest planowanie w kategoriach całych kwartałów, czyli spójnego kształtowania części miasta funkcjonalnie połączonej z otoczeniem. Zmieniający się tryb naszego życia, pracy czy zachowań konsumenckich, powoduje, że wzrasta rola projektów Osiedli Kompletnych, które łączą różne funkcje oraz są zintegrowane z tkanką miejską i otwarte na sąsiedztwo. Obecnie mniej liczy się wielkość mieszkania, bardziej to, co i w jakiej formie jest oferowane w najbliższym otoczeniu. Ważna jest jakość przestrzeni oraz atrakcyjność oferty, odpowiadającej potrzebom różnych grup użytkowników. Chcemy mieszkać i pracować w miejscach, które zapewnią nam bogatą ofertę usługową, gastronomiczną czy kulturalno-rozrywkową. Szukamy miejsc, z którymi możemy się utożsamić, do których chcemy wracać i z których możemy być dumni. Osiedla Kompletne odgrywają niezwykle ważną rolę w rozwoju miast. Dzięki zróżnicowaniu funkcji pozwalają budować





żywą, atrakcyjną dla mieszkańców i bardziej zrównoważoną tkankę miejską. Łączenie różnych typów użytkowych w jednej lokalizacji to fundament tworzenia bezpiecznego i przyjaznego środowiska, w którym ludzie – istoty społeczne – będą chcieli mieszkać, pracować i bawić się. Właściwie zaprojektowane Osiedla Kompletne mogą też mieć pozytywny wpływ na szereg obszarów miejskiego funkcjonowania: od aktywizacji lokalnej społeczności i tworzenia poczucia wspólnoty w ramach danego mikro-obszaru, przez stymulację lokalnej aktywności gospodarczej po aspekty środowiskowe takie jak możliwa redukcja natężenia ruchu ulicznego, czy wykorzystanie zieleni dla optymalizacji zużycia energii i gospodarki mediami. Osiedla Kompletne wzmacniają zatem potencjał zrównoważonego rozwoju miast. Ogólnoświatowy trend urbanizacji i związany z nim rozwój miast, wymaga on nas wykorzystania postindustrialnych, zdegradowanych terenów, które obecnie znajdują się w niegdyś peryferyjnych, a dziś centralnych dzielnicach metropolii. Zlokalizowane w otoczeniu istniejącej zabudowy, dobrze skomunikowanej z pozostałą częścią miasta, nie tylko dają możliwość na powstanie nowej inwestycji w dobrej lokalizacji, ale również stanowią szansę na przywrócenie mieszkańcom i biznesowi miejsc ciekawych architektonicznie, unikalnych i klimatycznych. Warto również podkreślić, że Osiedla Kompletne doskonale wpisują się w zyskującą na popularności koncepcję urbanistyczną 15-minutowego miasta. Wedle jej założeń, mieszkańcy policentrycznego miasta, tj. miasta o wielu centrach, usytuowanych w poszczególnych dzielnicach, mogą zaspokoić większość najważniejszych potrzeb życiowych – takich jak praca, zakupy, usługi, rozrywka czy rekreacja – w promieniu trwającego nie więcej niż kwadrans spaceru od swojego miejsca zamieszkania bądź tak samo długiej jazdy rowerem. Tego rodzaju rozwiązania ograniczają czas dojazdów, co jest kluczowe dla poprawy jakości życia mieszkańców i niezbędne dla opracowywanych i wdrażanych w całym świecie rozwiązań proekologicznych. Dlatego szczególnie ważnym elementem realizowanych Osiedli Kompletnych jest dogodna komunikacja. Bliskość różnych form transportu miejskiego (kolej śródmiejska, tramwaje, autobusy) powinna być zintegrowana z dogodnym transferem międzymiastowym (kolej, szybka podróż do portów lotniczych). Gwarantowana w ten sposób łatwa i zróżnicowana pod względem środka transportu dostępność jest niezwykle ceniona przez osoby poszukujące swojego mieszkania. W najlepszych projektach komercyjnych powstają ogólnodostępne place i parki z miejscami rekreacji, a także działają prywatne obiekty służby zdrowia czy oświaty. Takim oczekiwanym społecznie miejscem będzie Osiedle Kompletne Lotnicza 100, miejscem dobrym do życia wypoczynku i pracy.



Marek Nowara  
Prezes Zarządu  
Lotnicza 100 Sp. z o.o.