



IMPACTUL PANDEMIEI COVID-19 ASUPRA CALITĂȚII LOCUIRII PENTRU POPULAȚIA DIN BUCUREȘTI.

Octombrie 2021



Studiu comparativ

**Rezidenți Greenfield versus
non-rezidenți Greenfield.**

Studiu comandat de IMPACT Developer & Contractor și realizat de compania de cercetare Quantix, în septembrie 2021, la un an și jumătate de la debutul pandemiei COVID-19.

Pandemia COVID-19 a adus schimbări în modul în care percepem spațiile de locuit și importanța calității mediului din jurul acestora. Nevoia unui spațiu de locuit sănătos și confortabil este esențială pentru bunăstarea mentală și fizică.

Pentru a evalua importanța cerințelor de sustenabilitate pentru clădirile/zonile rezidențiale, prezentul studiu acoperă un eșantion relevant din populația Bucureștiului, analizat în mod comparativ între locuitori ai ansamblului rezidențial Greenfield Băneasa, situat în zona de nord a capitalei, un cartier nou, înconjurat de 900 de hectare de pădure și locuitori ai capitalei, non-rezidenți Greenfield.

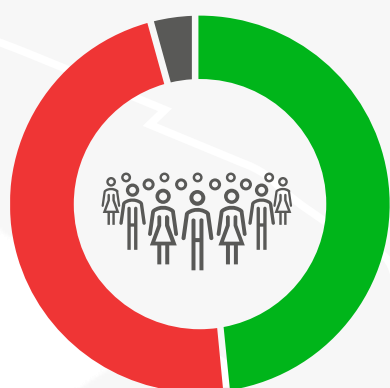
Sănătatea, siguranța, mediul și confortul sunt aspecte principale ale clădirilor rezidențiale care au fost testate în timpul carantinei și care ar trebui să devină principalele criterii în alegerea unei locuințe. Locuințele ar trebui să ofere locatarilor anumite măsuri de protecție a sănătății și siguranței, cum ar fi aplicarea de tehnologii inteligente, asigurarea unei salubrități adecvate pentru a reduce probabilitatea de infectare și dezvoltarea unor spații verzi și mai intime, care pot ajuta la recuperarea și îmbunătățirea stărilor mentale.

De asemenea, odată cu nevoia emergentă de a lucra și studia de acasă, este necesară schimbarea noului design de locuințe astfel încât să acomodeze și spații private, care să-i permită fiecărui membru al familiei să aibă un loc personal acasă.

Concluziile studiului vin să susțină încadrarea zonei rezidențiale Greenfield Băneasa în categoria dezvoltărilor durabile.

1. Pandemia COVID – 19 și stilul de viață al bucureștenilor în ultimul an și jumătate

95% dintre bucureșteni și-au schimbat stilul de viață și perspectivele asupra calității locuirii în ultimul an și jumătate, ca urmare a pandemiei, indiferent de segmentul analizat din care fac parte, rezidenți sau non-rezidenți Greenfield Băneasa.



■ **48%** Foarte mult/Destul de mult

■ **47%** Destul de puțin/Foarte puțin

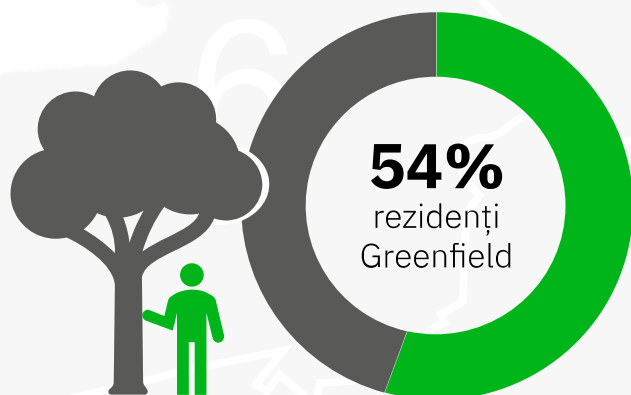
■ **5%** Deloc



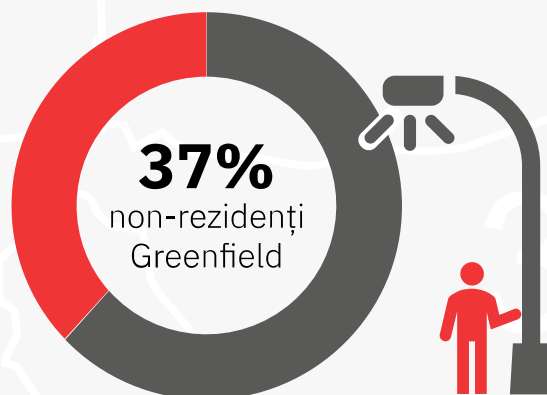
5 din 10 persoane au simțit o influență majoră. Ei sunt în principal persoane cu venituri mari, care ar fi preferat să locuiască pe perioada pandemiei într-un cartier rezidențial.

2. Viața profesională în ultimul an și jumătate

Contextul pandemic a impactat și viața profesională a locuitorilor din capitală, nu doar pe cea personală. De la debutul pandemiei până în prezent, circa 54% dintre rezidenții Greenfield Băneasa au lucrat și continuă să lucreze preponderent de acasă, în timp ce bucureștenii non-rezidenți Greenfield au lucrat de acasă în proporție de 37%. Condițiile de locuire din Greenfield Băneasa le-au facilitat locuitorilor work from home, 66% dintre aceștia apreciind posibilitatea de a lucra în liniște.



3 din 10 locuitori merg în prezent la serviciu



Cei mai mulți dintre ei au venit ridicat și intenționează să se mute

3. Importanța spațiilor verzi din jurul locuinței în perioada pandemiei

Mărimea spațiilor verzi și calitatea mediului înconjurător locuinței poate influența atât sănătatea fizică, cât și cea mintală a rezidenților. Proiectarea clădirilor prietenoase cu mediul nu numai că permite reducerea influenței urbanizării rapide asupra climei și ecologiei, dar are și un efect benefic asupra sănătății persoanelor de toate categoriile de vârstă.

Prezența spațiilor verzi are ca rezultat o disponibilitate mai mare pentru activitățile fizice și de relaxare într-un mediu natural, care promovează un stil de viață sănătos și bunăstare, precum și scăderea șanselor unor patologii precum boli de inimă, anxietate și depresie, boli pulmonare, diabet și altele.

Cel mai discutat și studiat beneficiu al spațiilor verzi este efectul lor psihologic. Verdele ajută la reducerea stresului și a oboselii mintale.

O priveliște din locuință către natură contribuie pozitiv la starea psihologică a rezidenților, reducând stresul și accelerând procesul lor de vindecare.

Micile grădini din fața locuinței sau cele de pe balcon pot îmbunătăți, de asemenea, sănătatea mintală a locuitorilor.

Încorporarea elementelor naturii în zonele rezidențiale constituie o modalitate de a spori durabilitatea clădirilor în ceea ce privește sănătatea mintală a rezidenților.

3. Importanța spațiilor verzi din jurul locuinței în perioada pandemiei

Avantajele de a fi locuit în Greenfield Băneasa

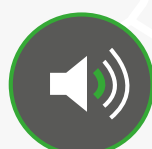
pe perioada pandemiei și după, țin în primul rând de mediul verde (pădurea și spațiile verzi), liniște, mobilitatea în împrejurimi (mișcare/plimbări) sau aerul curat, în timp ce sub 10% din cel de-al doilea segment analizat (non-rezidenți Greenfield) au putut spune că s-au bucurat de spații verzi sau liniște. Pentru aceștia din urmă, singurul avantaj pentru perioada de pandemie, amintit într-un procent ceva mai mare (19%), a fost existența facilităților de proximitate.

Rezidenții Greenfield au apreciat:



28%

Pădurea și spațiile verzi



18%

Liniștea



17%

Libertatea de mișcare în natură



14%

Aerul curat

Non-rezidenții Greenfield au apreciat:



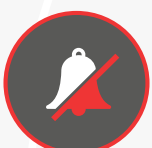
19%

Facilitati in proximitate



7%

Parc in apropiere



6%

Zona linistita



3%

Spatiu verde

3. Importanța spațiilor verzi din jurul locuinței în perioada pandemiei

Calitatea aerului și temperatura spațiilor de locuit sunt subiecte strategice pentru dezvoltarea unei clădiri durabile, în special în perioadele de carantină, când toată lumea stă în casă. Aerisirea naturală a încăperilor prin deschiderea ferestrelor, în special în timpul carantinei, pentru a asigura o calitate sănătoasă a aerului interior este preferată, mai degrabă decât ventilația mecanică. Din acest motiv calitatea aerului exterior este importantă, aspect valorizat și perceput ca unul dintre avantajele principale de către locuitorii din Greenfield Băneasa.

Pădurea Băneasa, care mărginește cartierul Greenfield pe două dintre cele trei laturi, acționează ca un filtru natural împotriva poluării chimice și fonice. Astfel calitatea aerului din Greenfield Băneasa este net superioară altor zone rezidențiale din București, aspect monitorizat continuu prin stația montată în cartier. <https://www.greenfieldresidence.ro/baneasa/aer-curat-in-bucuresti/>

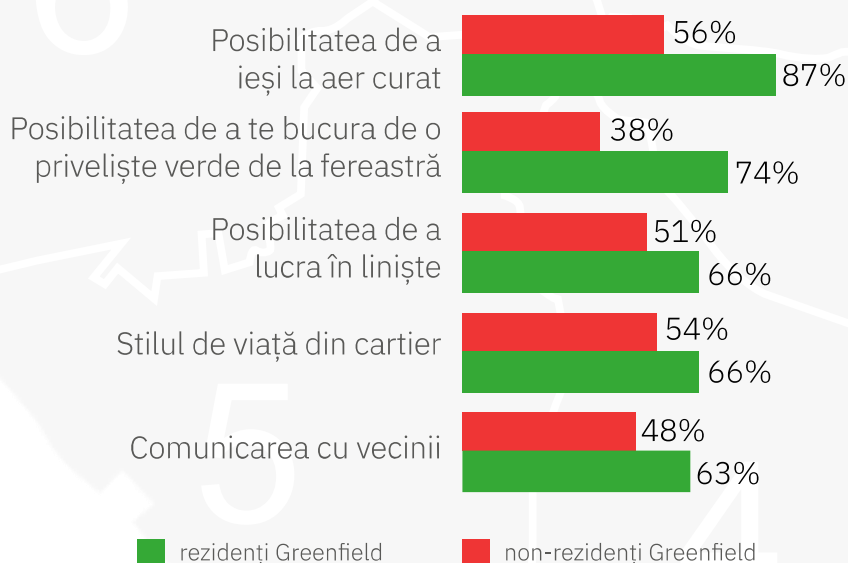


4. Principalii vectori de satisfacție ai zonei actuale de reședință

În perioada pandemiei, principalii vectori de satisfacție pentru rezidenții Greenfield țin de posibilitatea de a ieși la aer curat, liniștea, stilul de viață și comunicarea cu vecinii. Datorită poziționării cartierului, rezidenții s-au simțit mai puțin expuși riscurilor COVID-19, mai puțin limitați ca opțiuni de a ieși la aer curat și mai puțin plictisiți față de ceilalți locuitori ai capitalei.

Non-rezidenții Greenfield s-au simțit mai puțin expuși riscului de a rămâne fără cele necesare sau de a nu avea acces la asistență medicală.

Alături de aceste beneficii, calitatea locuinței, împreună cu spațiul verde exterior, inclusiv priveliștea din locuință, au reprezentat cel mai important criteriu locativ pentru o treime din locuitorii cartierului Greenfield Băneasa.

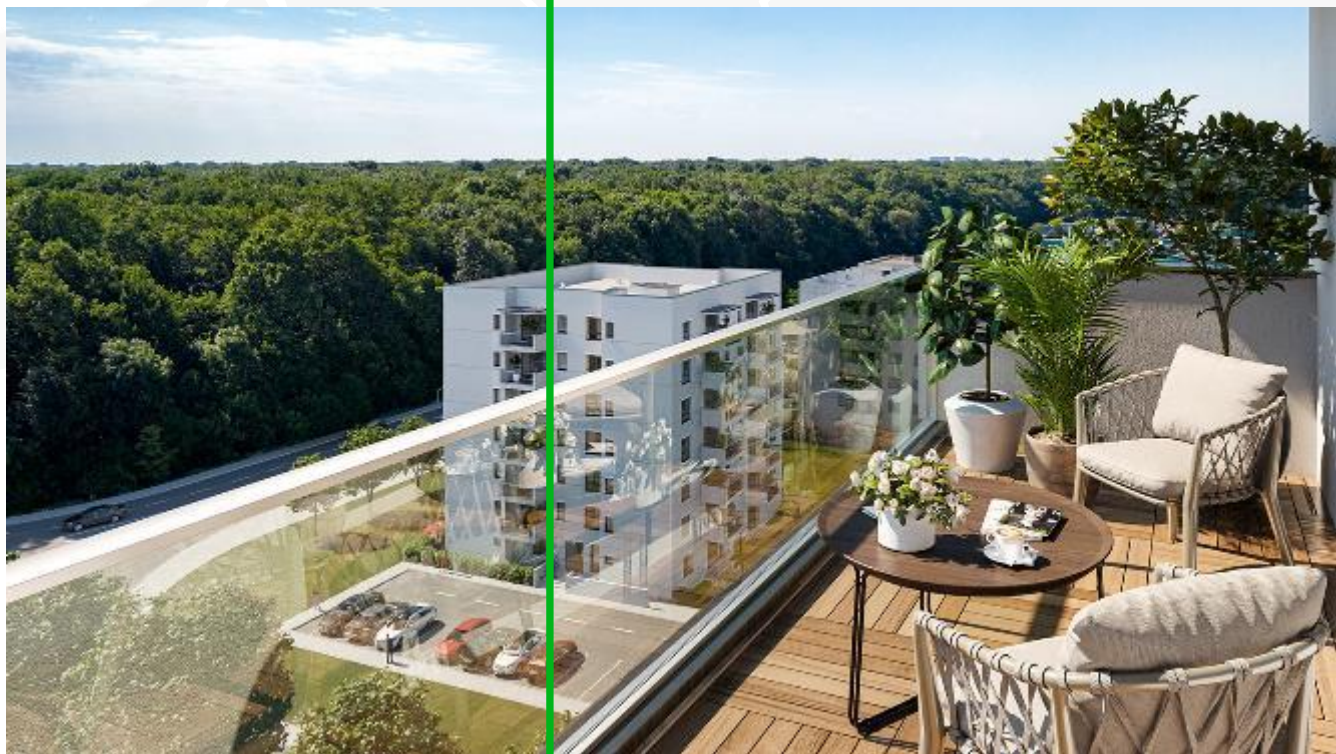


5. Satisfacția generală privind cartierul de reședință în perioada de pandemie

72% dintre respondenții din Greenfield Băneasa s-au declarat satisfăcuți de cartier, față de 66% dintre rezidenții altor cartiere din București.

“Eu mă simt ca în vacanță acasă, am vedere la pădure, am în față doar un bloc de 2 etaje. Nu e foarte departe de oraș, nu sunt semafoare multe. Nu plec la ore aglomerate. Mă încarc pozitiv când stau acasă pe balcon, când vin sau plec prin pădure. “

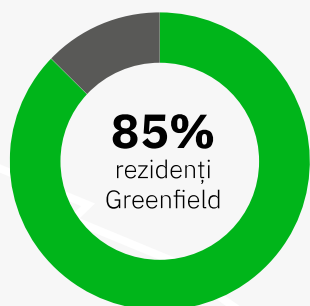
30 ani, 2 camere, rezident Greenfield Băneasa din 2017



6. Preferința de locuire în ultimele 18 luni, luând în calcul toate aspectele

Calitatea locuirii însumează diferite aspecte, de la calitatea locuinței la beneficiile cartierului (liniște, aer curat, siguranță, curățenie etc.).

Luând în calcul toate aceste aspecte ale calității locuirii, 85% dintre locuitorii din Greenfield nu și-ar fi dorit un alt loc pentru a locui pe perioada pandemiei.



nu și-ar fi dorit un alt loc pentru a locui

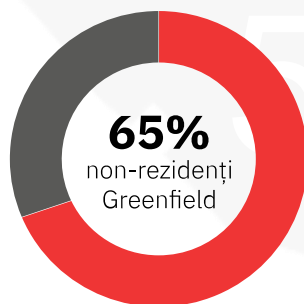
Datorită:



“Am comparat și cu alte cartiere rezidențiale din București și Greenfield, rămâne prima opțiune”

37 ani, un copil, 3 camere, rezident Greenfield din 2018

Pe de altă parte, 65% dintre bucureștenii non-rezidenți Greenfield ar fi preferat să locuiască într-un alt cartier decât în cel în care au locuit, într-un cartier verde, de la marginea capitalei, pentru a beneficia de:



ar fi preferat să locuiască într-un alt cartier

Pentru:

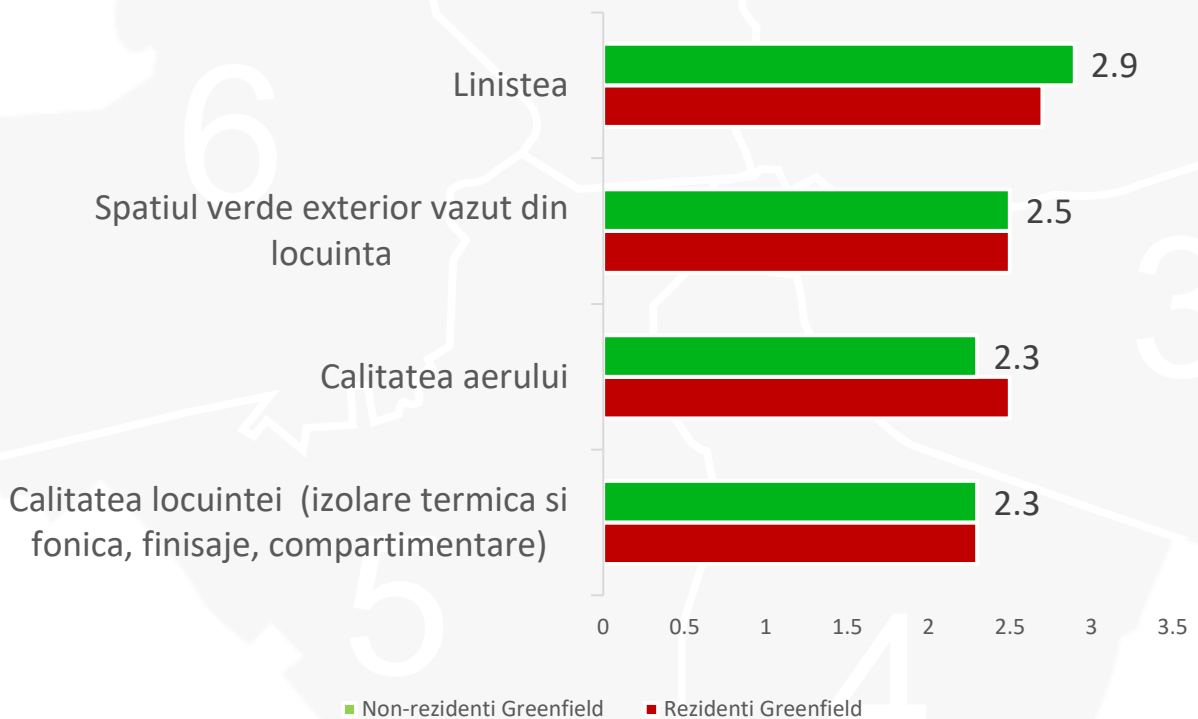


7. Principalele aspecte căutate pentru armonia locuinței, în ultimul an și jumătate

Cel mai important aspect valorizat de ambele categorii (rezidenții Greenfield/alte cartiere) este liniștea, urmat de spațiul verde exterior sau calitatea aerului.

Deși calitatea locuinței are cel mai mic scor mediu de importanță dintre cele 4 criterii analizate, este alături de spațiul verde exterior (inclusiv priveliștea din locuință) cel mai important criteriu pentru o treime dintre rezidenții Greenfield.

Ce au căutat bucureștenii în perioada pandemiei



*scor mediu de importanță

8. Cea mai plăcută zonă de locuit, în perioada pandemiei, pentru bucureșteni

- 3 din 10 bucureșteni, non-rezidenți Greenfield ar fi ales să locuiască în același spațiu locativ în care locuiesc acum.
- Aproximativ 5 din 10 ar fi optat pentru o zonă rezidențială lângă pădure.
- Din punctul de vedere al confortului, 9 din 10 respondenți le-ar fi plăcut să aibă o casă sau apartament cu grădină pe perioada pandemiei.



3 din 10 ar fi ales să locuiască în același spațiu locativ



5 din 10 ar fi optat pentru o zonă rezidențială lângă pădure



9 din 10 ar fi dorit să aibă o casă sau apartament cu grădină

9. Intenția de mutare

68%

dintre bucureștenii chestionați și-au manifestat intenția de **mutare din locuința actuală**



1 din 4 ia în considerare un cartier la periferia orașului

33%

dintre bucureștenii care vor o locuință nouă au ca opțiune **Greenfield Băneasa**

68% dintre bucureștenii chestionați și-au manifestat intenția de mutare din locuința actuală. 1 din 4 ia în considerare un cartier la periferia orașului.

Pe un orizont de 2 ani, aproximativ 3 din 10 rezidenți din București intenționează să se mute într-o locuință nouă. Spațiul verde (curte/terasă/proximitate) și o suprafață mai mare ar fi cele mai importante criterii de tip locativ pentru noua locuință. Cei mai mulți dintre rezidenții din București ar opta pentru un apartament cu 3 camere. Calitatea vecinilor, zona nepoluată, acces ușor, existența locurilor de parcare, apropierea de natură sunt aspecte importante în alegerea următoarei locuințe.

Greenfield Băneasa este considerat o opțiune de mutare pentru 33% dintre bucureștenii care și-au manifestat intenția de achiziționa o locuință nouă. Motivele pentru care iau în considerare Greenfield Băneasa sunt: aerul curat, localizarea proiectului, liniștea, cartier modern, pădurea.

Motivele pentru care s-ar muta în Greenfield Baneasa



42%

Aer curat



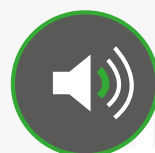
31%

Localizare



28%

Zonă verde/Pădure



16%

Liniște



13%

Cartier modern

10. Notorietate Greenfield Băneasa



Greenfield Băneasa este cel mai cunoscut cartier rezidențial în rândul bucureștenilor, care îl percep, în primul rând, ca pe un cartier modern, înconjurat de pădure și cu aer curat.

Dezvoltatorul cartierului Greenfield Băneasa, Impact Developer & Contractor, are aprecieri bune atât în rândul rezidenților din Greenfield, cât și în rândul non-rezidenților. Ca notorietate spontană ocupă locul al treilea. Cele mai importante aprecieri sunt legate de experiență, (cu) renume, (cu) multe proiecte, ascensiune, modern sau puternic.



În încheiere

Pandemia a influențat modul în care bucureștenii percep spațiul de locuit și a evidențiat impactul pe care acesta îl are asupra locuitorilor. În contextul în care bucureștenii petrec tot mai mult timp acasă, este esențial ca locuința să le ofere în primul rând un mediu cât mai sănătos. Este demonstrat că un nivel mai scăzut de poluare, un aer mai curat (atât în interior, cât și în exterior) și prezența spațiilor verzi sunt cele mai importante aspecte care contribuie la sănătatea rezidenților.

Toate acestea se traduc în conceptul de sustenabilitate. Clădirile sustenabile asigură un mediu sănătos prin asigurarea unei calități mai bune a aerului interior datorită folosirii de materiale cu mai puțini compuși chimici. Pe lângă o performanță energetică ridicată și un impact redus asupra mediului înconjurător, un ansamblu rezidențial sustenabil trebuie să integreze și spații verzi ample, precum și spații de relaxare.

O altă concluzie majoră a studiului este că pandemia a accentuat nevoia bucureștenilor de a aparține unei comunități cu oameni asemănători lor, calitatea vecinilor fiind principalul criteriu pentru achiziția unei locuințe. Bucureștenii care nu fac parte dintr-o comunitate își doresc foarte mult acest lucru, iar cei care fac parte din comunitatea Greenfield apreciază comunicarea cu vecinii. Prin urmare, în contextul modificării stilului de viață, o comunitate de calitate contribuie la menținerea sănătății mintale, socializarea fiind o caracteristică umană extrem de importantă.

Putem rezuma concluziile de mai sus într-o singură frază: bucureștenii își doresc să facă parte dintr-o comunitate rezidențială de calitate, sustenabilă, care să le asigure un mediu sănătos. Toate acestea se regăsesc și în filozofia Impact Developer & Contractor, care continuă să dezvolte comunitatea Greenfield Băneasa cu acest obiectiv în minte.

Efectuat în septembrie 2021 pe un eșantion format din 619 bucureșteni, împărțit în locuitori din diverse cartiere și rezidenți Greenfield Băneasa, studiul a fost comandat de IMPACT Developer & Contractor și realizat de QUANTIX Marketing Consulting.

Despre Impact Developer & Contractor S.A.

Cu o experiență de 30 de ani pe piață, IMPACT Developer & Contractor SA este primul dezvoltator imobiliar listat la Bursa de Valori București. Acțiunile IMPACT Developer & Contractor SA ("IMP") sunt cotate la categoria Premium a Bursei de Valori București, compania având o capitalizare bursieră de 1.071.000.000 lei (la data de 3 octombrie 2021). Compania utilizează cele mai bune practici de guvernare corporativă, transparență, responsabilitate și comunicare cu investitorii, recent obținând ratingul 10 la evaluarea VEKTOR realizată de către Asociația pentru Relații cu Investitorii la Bursă din România. Misiunea IMPACT Developer & Contractor este de a dezvolta comunități, prin proiecte sustenabile, la standarde de calitate BREEAM Excellent, certificate nZEB, atât în București, cât și în marile orașe ale țării. Printre proiectele de referință ale dezvoltatorului se numără GREENFIELD Băneasa și Luxuria Residence, acesta din urmă fiind singurul proiect rezidențial din București cu certificare BREEAM Excellent. Ca parte a strategiei de extindere la nivel național, în 2020 IMPACT a demarat în Constanța construcția proiectului rezidențial Boreal Plus, proiect mixt format din vile și blocuri de apartamente, iar anul acesta va demara construcția proiectului rezidențial GREENFIELD Copou, în Iași.

Despre Quantix Marketing Consulting

Quantix este o agenție de consultanță în cercetarea de marketing și strategie de management. În cei peste 12 ani de activitate, Quantix a devenit partener de cercetare pentru numeroase branduri și companii de top din piața românească, sprijinind organizațiile în implementarea inputului cules de la consumatori, în deciziile de business. În linie cu cerințele companiilor din ultimii ani, Quantix a dezvoltat un program specializat pe insight-uri legate de sport, viață sănătoasă și wellbeing, acestea fiind componente de bază în numeroase inițiative de sustenabilitate.

IMPACT