mieszkałbym

Czego od domu oczekują Polacy?

think co | real estate research lab

×

spravia IKEA otodom

think | real estate
co | research lab

www.thinkco.pl

mieszkałbym

Czego od domu oczekują Polacy?

Tomasz Bojęć
Przemysław Chimczak-Bratkowski

Dominik Różewicz
Karolina Bondar
Blanka Chmielewska
Joanna Fabiszewska-Solares
Piotr Kaczyński
Patryk Kocewiak

Opracowanie graficzne:
Karol Koszniec

Warszawa 2022

partnerzy strategiczni:

spravia IKEA

partner merytoryczny:

otodom

spis treści

dane o mieszkalnictwie 12

historia współczesnego mieszkalnictwa 14

mieszkalnictwo w Europie 26

jak mieszka się w Polsce 44

dom i jego okolica 60

czym jest dom 62

przedłużenie domu 70

benchmarki 82

charakterystyka mieszkania 92

jakie powinno być mieszkanie 94

mieszkania post-covid 102

trendy w mieszkalnictwie 114

podejście do ekologii 116

technologie mieszkaniowe 124

scenariusze przyszłości 130

partnerzy strategiczni 138

przypisy 140

o nas 144

wstęp

Nasze potrzeby i styl życia stale ewoluują – a cichymi obserwatorami tych zmian są nasze mieszkania.
Temat mieszkalnictwa staje się dzisiaj istotnym elementem dyskusji publicznej. W mediach, polityce, ale też w codziennych rozmowach coraz częściej poruszane są zagadnienia dostępności i jakości przestrzeni, w których żyjemy.

Można odnieść wrażenie, że większość opracowań poświęconych potrzebom mieszkaniowym i preferencjom Polaków opiera się głównie na analizie liczby zaciągniętych kredytów i mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym.
W tej publikacji podchodzimy do zagadnienia szerzej, ponieważ decyzje zakupowe uznajemy nie za wyraz aspiracji i potrzeb, co pochodną możliwości finansowych i dostępności mieszkań. Dlatego celowo nie skupiamy się na zmieniających się cenach, a na ponadczasowych elementach dobrego mieszkalnictwa.

Dyskusja o tym, jak chcemy i jak powinniśmy mieszkać, nie powinna być mierzona liczbą metrów kwadratowych. Metraż stanowi jeden z elementów składających się na jakość mieszkania, ale nie mniej ważne są funkcjonalność i adaptowalność pomieszczeń, ich nasłonecznienie, wyposażenie czy po prostu dostosowanie do etapu życia, na którym znajdują się jego mieszkańcy. Tym i innym elementom mieszkania poświęcona jest ta publikacja.

Poniższy raport przedstawia zagadnienie jakościowego mieszkalnictwa w szerokim spektrum – od analizy danych dotyczących polskiego rynku na tle reszty Europy, przez studium budownictwa mieszkaniowego w różnych epokach, po współczesne trendy technologiczne i ekologię. Przyglądamy się również samej idei domu z perspektywy socjologicznej i psychologicznej. W końcu to najważniejsze miejsce na Ziemi.

Tomasz Bojęć
Przemysław Chimczak-Bratkowski
Partnerzy zarządzający
ThinkCo

think co | real estate research lab

źródło: Derek Swalwell, Maitreya Chandorka

kluczowe wnioski

DANE O MIESZKALNICTWIE

- Zasób mieszkaniowy w Polsce obejmuje ok. 15,3 mln lokali, z czego niemal 235 tys. zostało oddanych do użytku w 2021 r. To najwyższy wynik roczny od 1979 r. Polskę charakteryzuje dynamiczny przyrost mieszkań – w 2020 r. na każde 1000 mieszkańców ukończono średnio 5,8 mieszkania. To najwyższy wynik w Europie.

- 57% mieszkań i 72% lokali w budynkach wielorodzinnych oddano do użytku w 2021 r. w miastach wojewódzkich wraz z przyległymi powiatami – mimo że odpowiadają one tylko za 36% populacji Polski. Co więcej, 38% wszystkich nowych mieszkań i 50% lokali w budynkach wielorodzinnych znajduje się w aglomeracjach Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Poznania i Trójmiasta.

- Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w 2020 r. w Polsce wynosiła 75 m^2, przy czym w miastach była już o 10 metrów mniejsza. Wyniki są zawyżone przez duże domy jednorodzinne, w rzeczywistości od kilkunastu lat zmniejsza się średnia powierzchnia użytkowa nowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych. W 2021 r. wyniosła 52,6 m^2, ze średnio 2,6 izby na mieszkanie.

- 70% obywateli Unii Europejskiej zamieszkuje lokale własnościowe, w Polsce wskaźnik ten przekracza 80%. Posiadanie mieszkania na własność preferują mieszkańcy krajów postkomunistycznych oraz tych znajdujących się na południu Europy. Najem jest najpopularniejszy w Szwajcarii, Niemczech i Austrii – w tych krajach ponad 40% ludności zamieszkuje najmowane lokale.

- Przeciętna liczba pomieszczeń na osobę w Polsce wynosi 1,2 i jest to drugi najniższy wynik w Unii Europejskiej. 36,9% Polaków mieszka w przeludnionych mieszkaniach, co stanowi wynik znacznie wyższy niż średnia unijna (17,5%).

PRZYJAZNE MIASTO I OKOLICA

- Ponad 57% Polaków wskazało, że czują się szczęśliwi w swoim mieście. Co wpływa na subiektywne poczucie szczęścia w miastach? 29% badanych wskazuje na dostęp do sklepów. Doceniamy też miasta, które są eco-friendly (21,7%), dobrze skomunikowane (23,9%), bezpieczne (21,7%) i oferujące liczne rozrywki oraz formy relaksu (21,1%).

- Co z kolei najbardziej nas boli? Przede wszystkim koszty życia. Aż 36% ankietowanych wskazało, że to finanse są dla nich największą przeszkodą osiągnięcia szczęścia. Na kolejnych pozycjach znalazł się stan środowiska (23,9%) i dostęp do służby zdrowia (22,2%). Narzekamy także na komunikację miejską oraz dostęp do rozrywki i atrakcji kulturalnych.

- Dla 61% Polaków kluczowym elementem infrastruktury w pobliżu domu jest duży sklep spożywczy, a mały sklep osiedlowy jest niezbędny dla 41% ankietowanych. Znakiem czasów jest równie częste (41%) wskazywanie paczkomatu. Dla ponad 30% badanych istotna jest bliskość apteki i przychodni. Dostrzegalne są duże różnice w odpowiedziach mieszkańców miejscowości różnej wielkości. Osoby z dużych miast częściej narzekają np. na niską dostępność miejsc parkingowych, podczas gdy w mniejszych miejscowościach doskwiera niedobór usług i rozrywki.

- 53% Polaków docenia tereny zieleni w swojej okolicy bardziej niż przed pandemią. Taki sam odsetek badanych, którzy zmienili w czasie pandemii mieszkanie, wskazało kontakt z naturą jako ważną motywację do przeprowadzki. Dostęp do natury w pobliżu mieszkania jest szczególnie istotny dla osób powyżej 55. roku życia. Badania potwierdzają też istotne znaczenie balkonów i tarasów – jako namiastki prywatnych ogrodów w mieście.

CZUĆ SIĘ JAK W DOMU

- Aż 79% Polaków lubi swój dom. Najbardziej doceniamy jego lokalizację, przestrzeń i przytulność. Duże znaczenie mają też spokój i cisza. Nieco ponad 90% badanych wskazuje, że mieszkanie jest miejscem, w którym mogą się w pełni zrelaksować. Nie oznacza to, że nasze mieszkania są idealne – zaledwie 6% respondentów nie chciałoby dokonać żadnych zmian w swoim domu, co jest wynikiem dwukrotnie niższym niż w krajach zachodnich.

- Przy urządzaniu domu Polacy preferują praktyczne rozwiązania i funkcjonalne wnętrza – wskazuje na to aż 87% ankietowanych. Na kolejnych pozycjach znalazły się estetyka i styl wykończenia (58%), jakość materiałów i elementów wyposażenia (57%), a dopiero później cena (40%). Znaczenia nabiera elastyczność wnętrza – podczas pandemii 60% osób zmieniło organizację wnętrza tak, by pogodzić potrzeby pracy i odpoczynku.

- Aranżacja mieszkania jest jednym z najbardziej popularnych sposobów na wyrażenie siebie – takie zdanie podziela 67% respondentów. Elementami wykorzystywanymi do personalizacji wnętrz są rośliny (76%), zdjęcia (59%) oraz książki i albumy (53%). Najczęściej wskazywanym pomieszczeniem, w którym dostrzec można indywidualne cechy mieszkańca, jest salon, postrzegany przez badanych jako serce domu.

- W budownictwie wielorodzinnym przeciętny metraż nowego mieszkania w mieście zmalał o 16,2 m^2 między 2008 a 2019 r. W przypadku niewielkiej powierzchni kluczowe staje się mądre strefowanie powierzchni, odpowiednie oświetlenie oraz wykorzystanie funkcjonalnie zaprojektowanych mebli.

MIESZKANIE POST-COVID

- Aż 75% Polaków deklaruje, że pandemia wymusiła na nich reorganizację mieszkania, aby mogli pracować z domu. Dla 50% ankietowanych wzrosło znaczenie posiadania balkonu, tarasu lub ogrodu, a 41% zaczęło zwracać większą uwagę na możliwość przebywania poza mieszkaniem.

- Nasze mieszkania nie spełniają jednak wymagań związanych z pracą zdalną. Jedynie 35% badanych twierdzi, że ich dom umożliwia komfortową pracę lub naukę.

- Podczas pandemii 58% ankietowanych uznało oddzielny pokój do pracy za pomieszczenie ważniejsze niż dotychczas. Niewielu z nas mogło jednak sobie na to pozwolić – w takiej sytuacji stanowisko pracy umieszczano w sypialni lub salonie.

- Jedynie 58% Polaków uważa, że dom pozytywnie wpływa na ich samopoczucie. Niemal 40% badanych uznało możliwość spędzania czasu w samotności za jeden z najważniejszych czynników wpływających na stan psychiczny. Wpływ na dobrostan w domu ma też spędzanie czasu z partnerem, jedzenie oraz gotowanie.

ROZWIĄZANIA EKOLOGICZNE

- Jakie cechy dotyczące ekologicznego mieszkania są ważne dla Polaków? W pierwszej kolejności badani zwracają uwagę na niższe koszty ogrzewania (93%), dobrą jakość powietrza (92%), obecność zieleni w okolicy domu (91%), niższe zużycie wody (89%) oraz użycie nietoksycznych materiałów wykończeniowych (88%).

- Co trzeci ankietowany jest gotowy zapłacić więcej za wykorzystanie ekologicznych materiałów przy budowie mieszkania. Z kolei za ekologiczne rozwiązania dodatkowo zapłaciłoby już 56% respondentów. Różnica wynika raczej z wizji oszczędności w przyszłych rachunkach niż z chęci zmniejszenia śladu węglowego. Do ponoszenia kosztów ekologicznych rozwiązań najbardziej skłonni są mieszkańcy największych miast.

TECHNOLOGIE W DOMU I NA OSIEDLU

- W latach 2019–2021 przychody w sektorze *smart home* na świecie wzrosły o 54% (36,8 mld dolarów), a trend wzrostowy ma się utrzymać. Zarówno teraz, jak i w bliskiej przyszłości największą część przychodów generować ma nowoczesne wyposażenie domowe. Na kolejnych miejscach znajdą się urządzenia zapewniające łączność i kontrolę, ochronę, domową rozrywkę, zarządzanie komfortem cieplnym, oświetleniem oraz energią.

- Najpopularniejszym rozwiązaniem *smart home* w Polsce są obecnie roboty odkurzające. Tego typu urządzenia posiada już 300 tys. gospodarstw domowych, a kolejne 2,5 mln jest zainteresowane ich nabyciem. Innymi popularnymi rozwiązaniami są programatory ogrzewania oraz systemy zarządzania oświetleniem.

- Na osiedlach coraz częściej spotkać można ładowarki do samochodów elektrycznych, których liczba stale rośnie w wyniku wprowadzenia unijnej dyrektywy zobowiązującej deweloperów do zapewnienia odpowiedniej infrastruktury do ładowania. Obecność ładowarek jest konieczna dla posiadaczy pojazdów elektrycznych, których liczba w Polsce na koniec stycznia 2022 r. przekroczyła 41 tys.

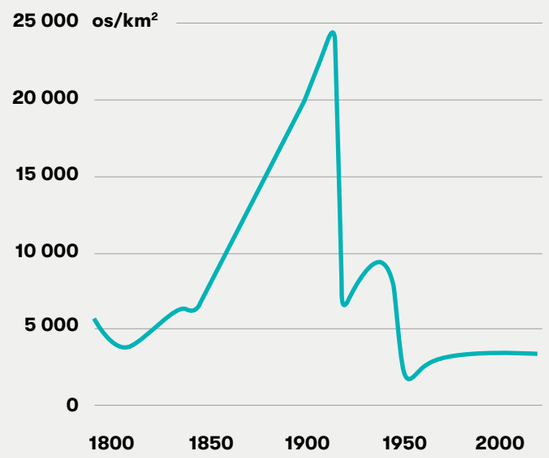
ilustracja: pch.vector, Freepik

dane o mieszkalnictwie

1 historia współczesnego mieszkalnictwa

Aż do XIX wieku większość miast na świecie pozostawała niewielkimi ośrodkami, których populacja zwiększała się na tyle wolno, że mogły setkami lat trwać w ustalonych dawniej granicach. Wszystko zmieniła rewolucja przemysłowa – wielkie fabryki wymagały wielu rąk do pracy, a coraz doskonalsza komunikacja umożliwiała bezprecedensowy rozrost terytorialny miast. Masowe mieszkalnictwo zapewniające godne warunki do życia, okazało się nieść za sobą ogrom problemów i wyzwań, których rozwiązań poszukujemy do dzisiaj.

GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA WARSZAWY NA PRZESTRZENI LAT



źródło: A. Gawryszewski, Ludność Warszawy w XX wieku, IGPZ PAN 2009; dane GUS

problemy zdrowotne i społeczne

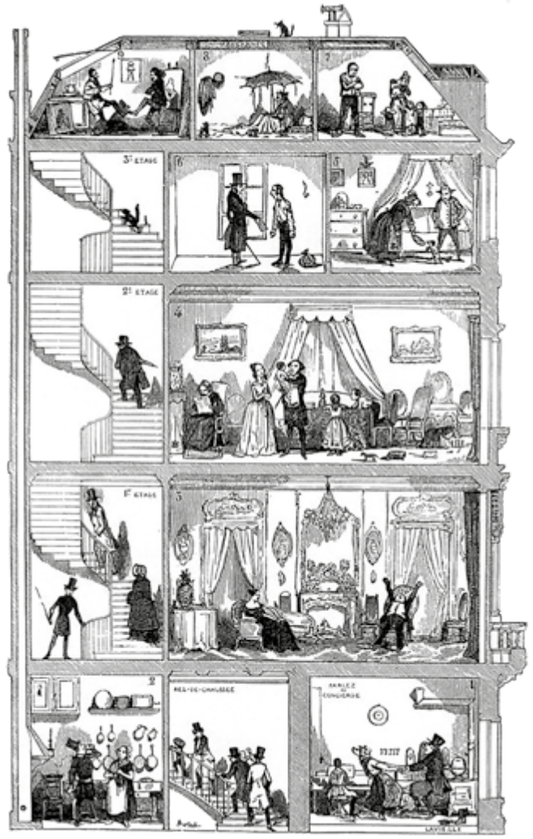
Uprzemysłowienie zrewolucjonizowało miasta. Do niedawna zdominowane przez rzemieślników i kupców, musiały wchłonąć wielotysięczne załogi fabryk oraz ich rodziny. Co do zasady nie radzono sobie z tym zbyt dobrze, a warunki mieszkaniowe mniej zamożnych części społeczeństwa pozostawały na krytycznie złym poziomie. Niedobór terenów zieleni, brak podstawowych systemów sanitarnych w budynkach oraz niewielkie możliwości wietrzenia i oświetlania mieszkań – wszystko to tworzyło idealne warunki do rozwoju chorób. Nie można zapominać też o zanieczyszczeniu powietrza, wynikającym z intensywnego spalania węgla na potrzeby ogrzewania i funkcjonowania przemysłu. W takich warunkach odpoczywać musieli ludzie zmęczeni wielogodzinną pracą w trudnych warunkach oraz ich dzieci.

Podstawowe problemy miast, jak wywóz śmieci, dostęp do czystej wody czy pozbywanie się nieczystości, szybko stały się nie do opanowania przy gwałtownym wzroście liczby ludności. Zbyt gęsto zabudowane miasta były również podatne na powstawanie rozmaitych problemów społecznych – ciemne zaułki i anonimowość wielkich ośrodków ułatwiały szerzenie się przestępczości, a niska jakość życia przekładała się na uzależnienia, zwłaszcza od alkoholu.

fot. Belinda Fewings, Unsplash

kamienice czynszowe

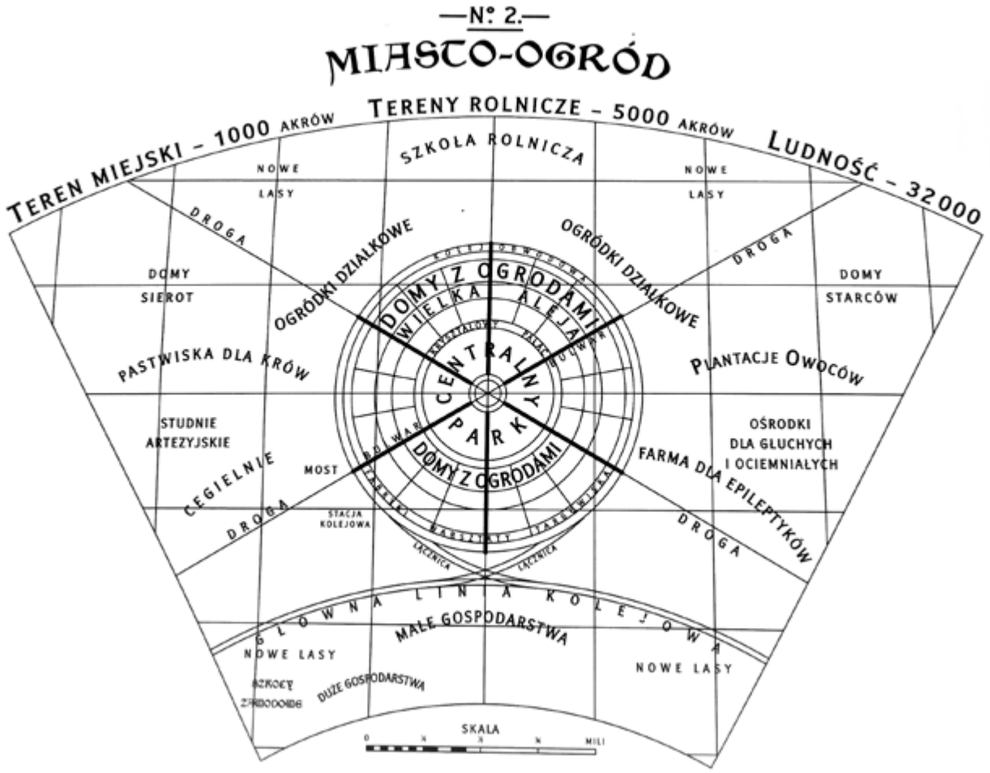
Dynamiczny rozwój miast nie oznaczał kompletnego chaosu przestrzennego. Nowe budynki powstawały często na działkach wyznaczonych przez władze publiczne wzdłuż prostych, zaplanowanych wcześniej dróg. Powstałe w ten sposób kwartały były szczelnie wypełniane przez kamienice czynszowe. W parterach od strony ulicy świadczono usługi, a kolejne piętra zajmowały mieszkania na wynajem. Te znajdujące się na najwyższych piętrach były najmniejsze i najtańsze, wymagały bowiem wspinaczki stromymi schodami. Mieszkania w bocznych i tylnych oficynach oświetlone były wyłącznie od strony studni, które niejednokrotnie były tak wąskie, że do najniżej położonych lokali słońce nie dochodziło nigdy[1].



Przekrój XIX-wiecznej kamienicy w Paryżu, źródło: Francuska Biblioteka Narodowa

osiedla robotnicze

Od końca XVIII w. zyskującą na popularności formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych były przyfabryczne osiedla robotnicze należące do właścicieli danego zakładu. Lokalizowano je w sąsiedztwie fabryk, zatem często w pewnym oddaleniu od centrum miasta. Przybierały bardzo zróżnicowane formy, uzależnione od pomysłu i szczodrości fabrykanta. Dla Wielkiej Brytanii charakterystyczne były dzielnice złożone z małych domów szeregowych, tzw. *back-to-back houses*, w których wiele gospodarstw domowych korzystało ze wspólnych węzłów sanitarnych. W Polsce najwięcej przykładów *osiedli robotniczych znajdziemy na*



Schemat miasta ogrodu, źródło: Sonia Kwiatkowska, na podstawie Ebenezer Howard, domena publiczna, Wikimedia Commons, https://soniakwiatkowska.com/ (data dostępu: 10.05.2022)

Górnym Śląsku oraz w takich miastach jak Łódź czy Żyrardów. Osiedla takie składają się przede wszystkim z ceglanych budynków z niewielkimi mieszkaniami oraz współdzielonymi podwórkami i sanitariatami. Osiedla charakteryzował funkcjonalny układ, prosty wyraz architektoniczny oraz monofunkcyjność.

miasta ogrody

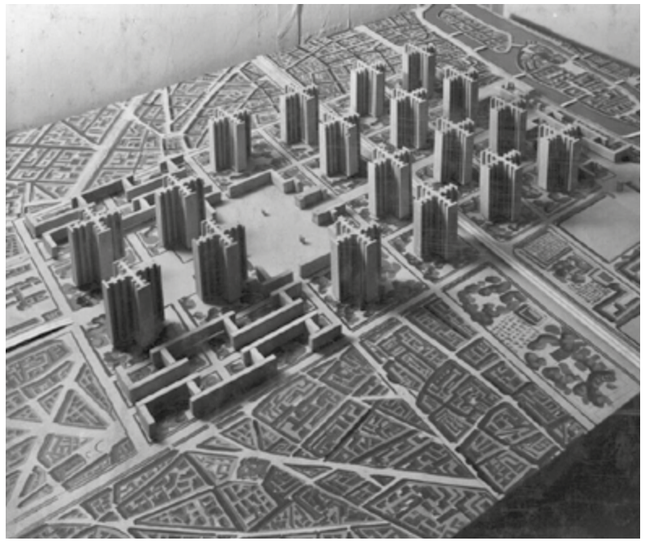
Radykalną próbą zniwelowania problemów gęstej zabudowy była koncepcja tzw. miast ogrodów, opublikowana przez Ebenezera Howarda w 1898 r. Zakładał on utworzenie miast satelickich odseparowanych terenami zieleni od istniejącego ośrodka centralnego. Około 35 tys. ludzi miało mieszkać na terenie ok. 400 ha, podzielonym na sześć osiedli wzbogaconych o tereny rolne – dzięki nim miasteczka byłyby samowystarczalne pod względem podstawowej żywności[2]. Koncepcja uwzględniała ponadto obecność fabryk i magazynów, które oddzielały miasta satelickie od ośrodka centralnego i od siebie nawzajem, przez co większość mieszkańców nie musiałaby dojeżdżać do pracy.

Choć nie powstało żadne miasto, które w stu procentach zgadzałoby się z ideą Howarda, na przełomie XIX i XX w. wytyczono wiele podmiejskich ośrodków o pewnych cechach miasta ogrodu. W Polsce najbardziej znane przykłady to Podkowa Leśna oraz osiedle robotnicze Giszowiec w Katowicach. W praktyce miasta ogrody, zamiast stać się samowystarczającymi ośrodkami, okazały się typowo mieszkaniowymi miasteczkami, złożonymi z wolnostojących domów na silnie zadrzewionych działkach. Wypaczenie idei miasta ogrodu znalazło z czasem swoją kontynuację w intensywnej suburbanizacji powojennej Ameryki.

rozluźnianie zabudowy kwartałowej

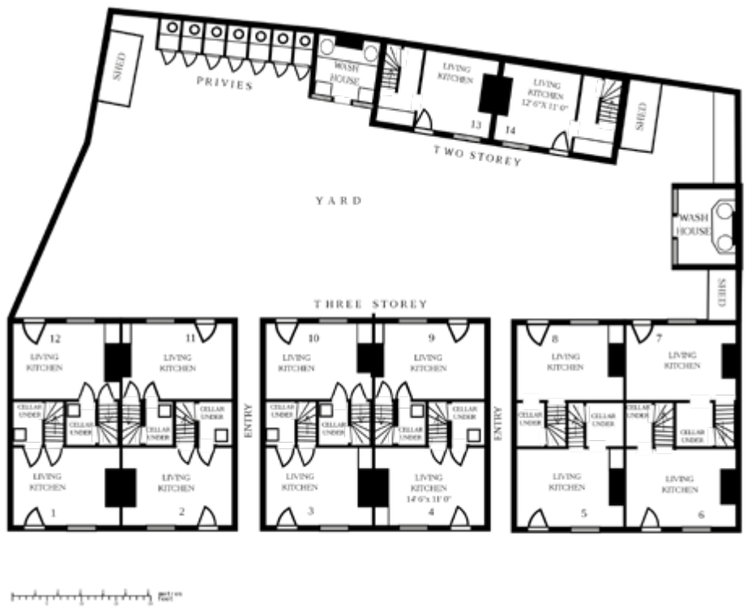
Na początku XX w. w dużych miastach również zaczęto kłaść nacisk na większy udział terenów zieleni kosztem intensywności zabudowy. Prym wiedli Holendrzy, czego przykładem jest np. dzielnica Amsterdam-Zuid. Stworzono tam przyjaźniejszą przestrzeń z poszanowaniem zasad tradycyjnej urbanistyki. Zieleń wprowadzono na główne ulice i dziedzińce kwartałów uwolnionych od zabudowy. Dzięki temu, że budynki mieszkalne wznoszono jedynie po obrysie kwartału, wszystkie mieszkania były doświetlone z dwóch stron, a ulice nie zmieniły swojego pierzejowego charakteru.

Rozluźnienie zabudowy kwartałowej uznaje się za jeden z objawów powstającego wówczas ruchu modernistycznego w urbanistyce, którego celem była poprawa higieny i warunków sanitarnych w zniszczonych przemysłem miastach. Częściowo to władze publiczne narzucały wymóg zmniejszenia gęstości zabudowy, a częściowo wynikała z nowego



Plan Voisin, Road to infinity, źródło:Wikimedia Commons

sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – poprzez spółdzielnie i towarzystwa mieszkaniowe. Ich członkowie współfinansowali budowę mieszkań, które zasiedlali, co znacząco odróżniało je zarówno od kamienic czynszowych stawianych dla zysku, jak i tanich osiedli robotniczych[3].



Typowy zespół back-to-back houses, źródło: Clem Rutter, Rochester, Kent, www.clemrutter.net, CC BY-SA 3.0, Wikimedia Commons

Jednostka mieszkaniowa w Marsylii (Unite d'habitation), źródło: Yana Marudova, Unsplash

modernizm w Niemczech i Austrii

Na szczególną uwagę zasługuje wczesne modernistyczne mieszkalnictwo w Niemczech. W latach 1919–1928 wybudowano tam aż 1,65 mln mieszkań w formie osiedli złożonych z wolnostojących, dobrze nasłonecznionych budynków[4]. Państwo dotknięte drastycznym kryzysem gospodarczym po I wojnie światowej stanowiło podatny grunt do rozwoju funkcjonalnych i tanich rozwiązań. Na charakter i wygląd mieszkań w Niemczech duży wpływ miał Bauhaus, ruch zapoczątkowany w 1919 r. przez architekta Waltera Gropiusa. Budynki wzniesione w jego duchu zawierały wiele elementów, które później stały się znakiem rozpoznawczym architektury modernistycznej, m.in. konstrukcję ze stalowej ramy i szklane ściany osłonowe, a przede wszystkim minimalistyczny dizajn[5].

Dla stolicy sąsiedniej Austrii lata 20. to okres tzw. Czerwonego Wiednia. Miasto zdominowane przez socjalistów podjęło się ambitnej próby poprawy sytuacji mieszkaniowej lokatorów przeludnionych kamienic czynszowych[6]. Priorytetem było zapewnienie bieżącej wody, centralnego ogrzewania oraz zielonych podwórek, a także standaryzacja umożliwiająca obniżenie kosztów. Do najbardziej znanych przykładów realizacji z tego okresu należy zaliczyć blok mieszkalny Karl-Marx-Hof, wybudowany w latach 1927–1930 i liczący 1382 mieszkania[7]. Dodatkowo w budynku mieszczą się pralnie, szkoła, przychodnia, biblioteka i wiele sklepów.

superjednostki Le Corbusiera

Francuski architekt uważany jest za jedną z najbardziej wpływowych postaci modernizmu. Jego projekty polegały na rewolucyjnym podejściu do miasta i chęci zaprogramowania wygodnego życia jego mieszkańcom. Już w latach 20. Le Corbusier zaproponował koncepcję Ville Radieuse, *miasta złożonego z wysokich budynków mieszkalnych wyposażonych we wszystkie podstawowe usługi i rozłożonych na rozległym terenie zieleni. Koncepcja zakładała podział miasta na sektory funkcjonalne i oddzielenie ruchu samochodowego oraz pieszych*[8]. Kluczowe założenia projektu zostały wcielone w życie na przełomie lat 40. i 50. w tzw. jednostce marsylskiej. To wyniesiony na filarach ponad poziom gruntu blok o starannie zaplanowanych mieszkaniach oraz bogatej infrastrukturze współdzielonej przez mieszkańców. Wewnątrz budynku znajduje się m.in. sala gimnastyczna i przestrzeń handlowa, a na dachu zaprojektowano atrakcyjny taras[9].

powojenny boom mieszkaniowy

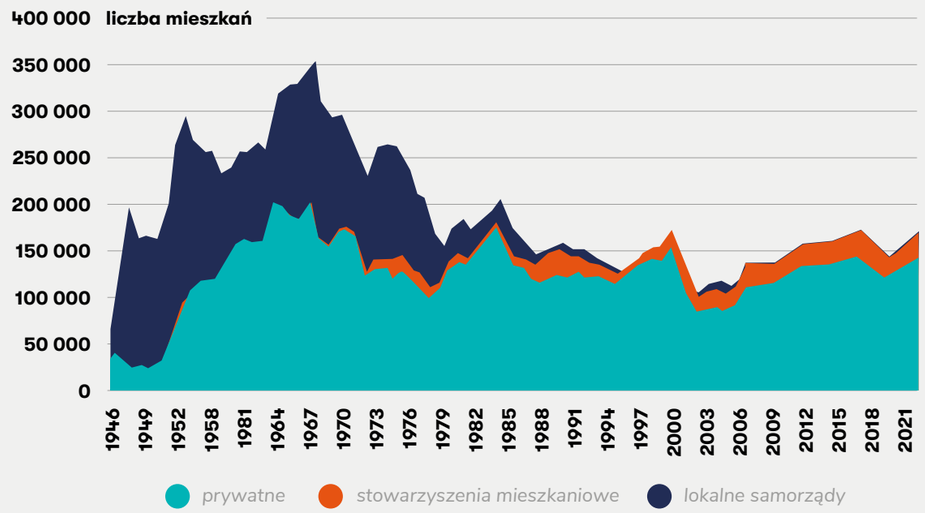
Choć funkcjonalne osiedla z tanimi mieszkaniami zaczęły pojawiać się już kilka dekad wcześniej, odbudowa europejskich miast po II wojnie światowej była okazją do wcielenia modernistycznych założeń na wielką skalę. W całej Europie popyt na mieszkania był wysoki nie tylko ze względu na zniszczenia wojenne, ale też dynamiczny przyrost naturalny. Potęgowało to presję na jak najszybszą budowę nowych osiedli. Do późnych lat 70. w większości krajów kontynentu intensywnie rozwijały się różnorodne systemy mieszkalnictwa socjalnego. Wymienić można chociażby szwedzki *Miljonprogrammet*, francuski HLM *(habitation à loyer modéré)* czy brytyjski *council housing*. Wszystkie one różniły się stopniem zaangażowania finansowego najemców i zakresem ochrony prawnej, ale łączyła je prosta, modernistyczna architektura. W Europie Środkowo-Wschodniej programy budownictwa socjalnego trwały aż do końca lat 80. i przybierały znacznie większą skalę, a ich znakiem rozpoznawczym stało się masowe wykorzystanie technologii wielkopłytowych[10].

Wyburzanie Pruitt-Igoe, źródło: Wikimedia Commons

problemy modernistycznych osiedli

Od lat 80. kraje zachodnie zaczęły stopniowo odchodzić od rozwiniętych po wojnie polityk socjalnych i wspierać własność mieszkaniową. Złożyło się na to wiele czynników ekonomicznych i społecznych, wśród nich problemy z utrzymaniem w odpowiednim stanie tak

NOWE MIESZKANIA W ANGLII WG TYPU WŁASNOŚCI



źródło: DCLG, Live tables on house building (tabela 244), https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building (data dostępu: 10.05.2022)

Bauhaus w Dessau,
fot: Sven Fluck, Unsplash

dużych zasobów publicznych. W Wielkiej Brytanii za punkt zwrotny w myśleniu o mieszkalnictwie uznaje się częściowe zawalenie się wieżowca Ronan Point w Londynie w 1968 r. W następnych latach nie tylko narzucono ograniczenia w budowie wysokościowców mieszkalnych, ale rozebrano również wiele istniejących[11].

Osiedle Pruitt-Igoe w St. Louis stało się z kolei symbolem porażki wielkich osiedli mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych. Zbudowane w latach 50. było postrzegane jako przełom w poprawie losu niezamożnych mieszkańców miasta. W pierwszych latach istnienia 80% mieszkańców twierdziło, że Pruitt-Igoe zaspokaja ich potrzeby lepiej niż poprzednie miejsce zamieszkania[12]. Jednak w wyniku nieodpowiedzialnej polityki społecznej miasta osiedle szybko stało się skupiskiem biedy i, co szczególnie ważne w USA w tym czasie, miejscem zamieszkania niemal wyłącznie osób czarnych[13]. Gettoizacja osiedla, daleko idące zaniedbania i problemy z zapełnieniem mieszkań sprawiły, że Pruitt-Igoe zaczęło symbolizować upadek wielkich osiedli mieszkaniowych. Lokalne władze ostatecznie zdecydowały się na zburzenie osiedla, a całą odpowiedzialność za problemy prowadzonej przez siebie polityki przerzuciły na rzekomo prowokujące je architekturę. W 1972 r. pierwsze wysiedlone budynki zostały wysadzone w powietrze, a detonację uwieczniono za pomocą kamer telewizyjnych.

Wizerunkowi wielkoskalowych osiedli nie pomogły też napięcia klasowe i etniczne na przedmieściach Paryża, wielkie

niepowodzenie założenia Bijlmermeer w Amsterdamie czy nasilenie patologii społecznych w blokowiskach Berlina Zachodniego znane z książki *My, dzieci z dworca ZOO*. Jednak nieprawdą jest twierdzenie, że wszystkie duże osiedla wielorodzinne są z natury problematyczne. Wszystko zależy od lokalnych uwarunkowań, konkretnych rozwiązań funkcjonalnych, wpisania osiedla w miasto, a przede wszystkim – od jego mieszkańców. W niektórych krajach Zachodu tego typu osiedla znajdowały się na obrzeżach miast, były w pełni publiczne i skupiały osoby biedne, często wykluczone społecznie z powodu pochodzenia etnicznego. W krajach postkomunistycznych, w tym Polsce, duże osiedla od początku były zamieszkiwane przez osoby o różnym statusie materialnym i pozycji społecznej. Dlatego w tej części Europy trudno o przykłady blokowisk, które mierzą się z porównywalnymi problemami. Wyjątki, takie jak Luník IX w Koszycach, wydają się w pełni powielać błędy popełniane na Zachodzie[14].

nowy urbanizm i potem

Późniejsze nurty w architekturze nie wniosły już tak znaczących zmian dla życia mieszkańców. Postmodernizm oraz wszystkie jego odłamy uwolnił formę budynków od modernistycznych rygorów i dał więcej swobody projektantom. W samych mieszkaniach zmienił jednak niewiele. Trwałym dziedzictwem modernizmu w budownictwie mieszkaniowym okazały się standardy dotyczące nasłonecznienia mieszkań, rozkładu funkcjonalnego, dostępu do węzłów sanitarnych i zieleni. Duży wpływ na współczesny wygląd miast ma za to nowy urbanizm, nurt sprowokowany przez dziennikarkę i socjolożkę Jane Jacobs w latach 60., którego największy rozwój przypadł na przełom lat 80. i 90. XX w. Jego podstawowym postulatem jest powrót do tradycyjnej kompozycji miast – pierzejowej zabudowy kwartałów, wymieszania funkcji oraz uspokojonego ruchu drogowego, pozwalającego na swobodne poruszanie się pieszo.

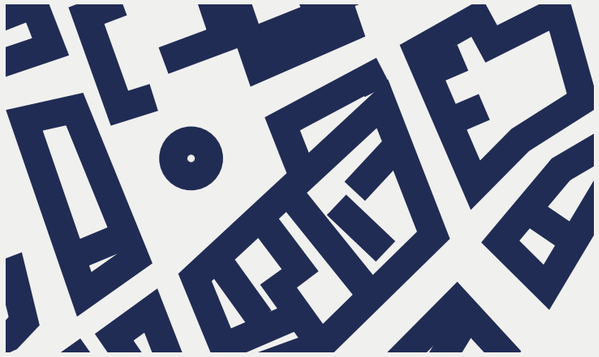
W połączeniu z późniejszymi zmianami rynkowymi i przestawieniem mieszkalnictwa na prywatne inwestycje doszło do połączenia elementów wywodzących się z modernizmu, postmodernizmu i nowego urbanizmu. Dzisiejsze osiedla mają mniejszą skalę, od strony ulic często tworzą pierzeje zabudowy, a wewnątrz oferują dostęp do kameralnych terenów zieleni i współdzielonych podwórek.

> Lubimy myśleć, że mieszkalnictwo zawsze było ważne dla społeczeństwa. W rzeczywistości znaczenie domu jako dobra społecznego, było znikome niemal do końca XIX wieku. Dziś, po ponad 100 latach eksperymentów mieszkaniowych mamy za sobą wiele dobrych i złych decyzji. Przez te kilka pokoleń dowiedzieliśmy się, że potrzebujemy nie tylko miejsca do spania, łazienki i kuchni, ale też dostępu do zieleni, światła i higieny. Potem zauważyliśmy, że tam gdzie mieszkamy chcemy się czuć prywatnie i bezpiecznie. A przez ostatnie kilkanaście lat zrozumieliśmy znaczenie lokalności i bliskości usług w najbliższym otoczeniu.
>
> Doradzając naszym klientom przy tworzeniu i rozwijaniu produktów mieszkaniowych staramy się czerpać z całego tego wachlarza doświadczeń społecznych. Nie tylko zwracamy uwagę na to, by nie popełniać błędów przeszłości, ale też przypominamy te dobre rozwiązania. Jakościowe mieszkalnictwo nie musi być bowiem na siłę innowacyjne i za każdym razem wymyślane na nowo. Oparcie na znanych i sprawdzonych rozwiązaniach może przynosić najlepsze efekty, nie generując przy tym niepotrzebnych kosztów i ryzyka inwestycyjnego.

Tomasz Bojęć

partner w ThinkCo

EWOLUCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W MIASTACH[15]

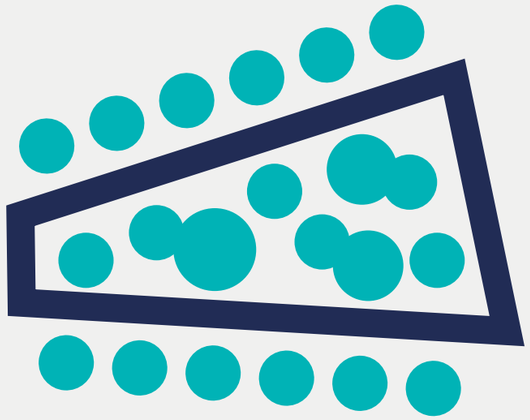


PRZED REWOLUCJĄ PRZEMYSŁOWĄ

Miasta były znacznie mniejsze i ciaśniejsze niż współcześnie, często ograniczone murami obronnymi. Niewielkie budynki szczelnie wypełniały działki. Przestrzeń publiczną tworzyły ulice i place targowe, to właśnie tam toczyło się życie miejskie.

MIASTO XIX-WIECZNE

Szybko rosnące miasta rozwijały się często według wytyczonych przez władze publiczne planów, dzięki czemu nowe dzielnice opierały się na regularnej siatce ulic. Kwartały były zapełniane gęstą i wielopiętrową zabudową kamieniczną, w której jedynie mieszkańcy zajmujący frontowe mieszkania mogli liczyć na doświetlenie i przewietrzenie lokalu. Wielkość i gęstość miasta zrodziły potrzebę zakładania parków i zazieleniania części ulic, jednak ich wielkość była niewspółmiernie mała do potrzeb.



ROZLUŹNIONA ZABUDOWA KWARTAŁOWA

Pierwszą odpowiedzią na wady zbyt gęstego miasta było rozluźnianie zabudowy wewnątrz kwartałów. Brak głębokich i wąskich studni umożliwiał lepsze doświetlenie wszystkich mieszkań, a podwórka stanowiły miejsce spotkań sąsiedzkich, wypoczynku, ale też prac domowych. Nadal jednak granice działek były szczelnie zabudowane, a w przylegających do ulicy parterach mieściły się lokale usługowe.

UKŁAD GRZEBIENIOWY

W pierwszej połowie XX w. budynki położone w śródmieściach nadal pełniły różnorodne funkcje, jednak koncentracja usług w halach targowych i domach handlowych oraz planowe rozmieszczanie terenów przemysłowych umożliwiło rozwój osiedli i dzielnic o typowo mieszkaniowym charakterze. Budynki nie musiały zatem przylegać do ulicy całą długością fasady, za to mogły być ustawione tak, by graniczyły z dwóch stron z zielonymi podwórkami.

ZABUDOWA ROZPROSZONA

Dojrzały modernizm przyniósł mnogość form osiedli mieszkaniowych, różniących się od siebie układem, wielkością i skalą budynków. Ich wspólnymi mianownikami niemal zawsze było zazielenienie przestrzeni między wolnostojącymi blokami, wyraźne odseparowanie szybkiego ruchu drogowego oraz uwzględnianie w projektach kompleksowej infrastruktury niezbędnej do codziennego życia: szkół, przychodni i sklepów spożywczych. Pozostałe usługi oraz większość miejsc pracy znajdowały się w innych obszarach miasta.

OBECNIE

Powstające od kilku dekad osiedla wielorodzinne wydają się dążyć – choć nie zawsze z powodzeniem – do równowagi między gęstym a przyjaznym miastem. Standardem staje się umieszczanie lokali usługowych w parterach budynków oraz zapewnienie terenów zieleni w formie mniejszych podwórek, do których dostęp ma jedynie część mieszkańców osiedla. Osiedla po raz pierwszy w historii zapewniają dużą liczbę miejsc parkingowych. Niedobór gruntów w miastach oraz wysoki popyt tworzą dużą presję na to, by nowe realizacje oferowały jak największą liczbę mieszkań.

holistyczne podejście do projektowania osiedli

Spravia jest deweloperem, który pomaga klientom podejmować optymalne decyzje mieszkaniowe i biznesowe. Kierujemy się przekonaniem, że mieszkania i osiedla powinny powstawać w sposób zrównoważony – z poszanowaniem lokalnego kontekstu, środowiska naturalnego oraz uwarunkowań społecznych. W projektowanych przez nas inwestycjach szczególny nacisk kładziemy na dwie kwestie: rozkład mieszkań oraz jakość przestrzeni wspólnych i terenów zielonych.

Kładziemy nacisk na uatrakcyjnienie terenów zieleni na osiedlach – są wzbogacane roślinami oraz małą architekturą. Szczególną uwagę zwracamy na bioróżnorodność, retencję oraz zachowanie gruntu rodzimego. Zieleń na osiedlu spełnia wiele funkcji – sprzyja wypoczynkowi, łagodzi stres, oczyszcza powietrze i stanowi barierę akustyczną. Doskonałym przykładem zrównoważonego projektu jest osiedle Nowy Grabiszyn we Wrocławiu. Stanowi połączenie funkcjonalnej architektury z imponującym parkiem, który zajmie obszar 3 boisk piłkarskich.

Mamy także świadomość, jak ważna jest sama organizacja osiedla – duże odległości między budynkami, uporządkowanie terenów wewnętrznych, właściwe ukierunkowanie ruchu kołowego, zewnętrzne miejsca postojowe oraz nieprzytłaczająca skala zabudowy dająca poczucie „oddechu”. Jeśli do tego dodamy zielone strefy relaksu i sąsiedzkich spotkań, otrzymamy osiedle idealne. Takim właśnie śmiało

źródło: Spravia

możemy nazwać Wiślany Mokotów w Warszawie, gdzie rozpoczęliśmy budowę VII etapu.

– Rozumiemy, że każde osiedle jest częścią organizmu miejskiego i powinno współtworzyć jego harmonijny rozwój – mówi Damian Kapitan, prezes Spravii. – Dlatego współpracujemy z władzami lokalnymi, organizacjami pozarządowymi i architektami . Budujemy osiedla, na których znajdują się tereny zieleni, miejsca rekreacji, place zabaw, jak i lokale usługowe. Pamiętamy o przestrzeniach ogólnodostępnych, stanowiących miejsca sąsiedzkich spotkań. Dzięki temu osiedla stają się mikromiastami, które dają możliwość zaspokojenia wszystkich potrzeb życiowych.

Osiedla Spravii to nie tylko ponadczasowa architektura czy bioróżnorodność. To przede wszystkim funkcjonalne mieszkania, w których każdy metr jest adaptowany tak, by w pełni wykorzystać powierzchnię. Uwzględniamy strefowanie, przedpokoje z miejscem na przechowywanie, widne kuchnie lub pełnowartościowe aneksy, łazienki z miejscem na wannę. Dzięki temu wnętrza mogą służyć domownikom przez lata wraz ze zmieniającymi się potrzebami. Nawet przy niewielkich nakładach łatwo poddają się zmianom aranżacji, np. jeśli rodzina się powiększy. Oferujemy lokale, które wyróżniają się rozkładami dopasowanymi do trendów i oczekiwań klientów, jak i bezkompromisową jakością. To nasza wizytówka od lat.

– Myśląc o nowym osiedlu, od początku staramy się wyobrazić sobie klientów, którzy tam zamieszkają, może na kilka, a może na kilkadziesiąt lat – wyjaśnia Agnieszka Szefer, dyrektor działu produktów w Spravii. – Chcemy przewidzieć wszystkie potrzeby przyszłych mieszkańców, a następnie wyjść im naprzeciw. Naszą największą pasją, a jednocześnie wyzwaniem, jest dostarczanie najlepszych rozkładowo mieszkań. Robimy to konsekwentnie od wielu lat, niezależnie od tego, czy miejscem inwestycji jest tańsza czy droższa dzielnica miasta.

źródło: Spravia

2 mieszkalnictwo w Europie

Mimo że rocznie realizujemy najwięcej inwestycji na mieszkańca w Europie, nadal problemem w Polsce jest deficyt mieszkaniowy

Według danych Eurostatu prawie połowa (46%) mieszkańców Unii Europejskiej w 2020 r. zamieszkiwała lokale w budynkach wielorodzinnych. Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej cieszą się zdecydowanie większym zainteresowaniem w miastach – tam wybiera je niemal 72% mieszkańców UE[16]. Choć w tym zestawieniu Polska wypada blisko średniej dla całej wspólnoty, w poszczególnych krajach obserwowane są ogromne różnice w preferencjach mieszkańców. Domy jednorodzinne najpopularniejsze są w Irlandii, gdzie zamieszkuje je aż 90% osób, na drugim końcu spektrum znajdziemy Hiszpanię, gdzie odsetek ten sięga niespełna 34%.

W wielu kwestiach sytuacja mieszkaniowa w państwach Unii Europejskiej nie jest najlepsza. Badania wykazują, że roczny całkowity koszt dla gospodarek UE wynikający z życia (przez część ludzi) w nieodpowiednich warunkach mieszkaniowych wynosi prawie 194 miliardy euro, a koszt usunięcia tego problemu zwróciłby się w ciągu 18 miesięcy dzięki przewidywanym oszczędnościom, takim jak niższe koszty opieki zdrowotnej i lepsze wyniki społeczne[17].

Polska na tle Europy

W wielu kwestiach dotyczących mieszkalnictwa Polska wypada gorzej niż sąsiednie państwa unijne. Pomimo poprawiającego się stanu technicznego i jakości mieszkań nadal jesteśmy jednym z krajów z najniższym wskaźnikiem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Średnia liczba pokoi na osobę w Polsce wynosi 1,2, podczas gdy dla całej Unii jest to 1,6 pokoju[18]. Jednocześnie zajmujemy drugie miejsce od końca pod kątem liczby osób składających się na przeciętne gospodarstwo domowe. Z wynikiem 2,8 osoby na gospodarstwo ustępujemy jedynie Słowacji (2,9 osoby).

Z tej perspektywy jeszcze bardziej dostrzegalne jest przeludnienie polskich mieszkań. Zgodnie z zaleceniami Unii Europejskiej gospodarstwo domowe powinno mieć do dyspozycji co najmniej jeden pokój dzienny oraz osobne sypialnie dla: dorosłych singli, dorosłych par oraz maksymalnie dwójki dzieci poniżej 12. roku życia i dwójki nastolatków tej samej płci. Nastoletni brat i siostra powinni mieć już osobne pokoje. Jeżeli powyższe warunki nie są spełnione, mieszkanie uznaje się za przeludnione[19]. W świetle tej definicji udział ludności mieszkającej w przeludnionych mieszkaniach w Polsce jest o wiele wyższy niż w Europie i wynosi 36,9%, podczas gdy średnia unijna to 17,5%.

W Polsce podstawowym problemem w zakresie mieszkalnictwa jest deficyt

fot. Thomas Konings, Unsplash

mieszkaniowy, czyli różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zamieszkanych lokali. Pod względem liczby mieszkań przypadających na 1000 osób Polska na tle Europy wypada bardzo źle. W 2019 r. wskaźnik zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyniósł 386, co jest wynikiem znacznie niższym w porównaniu z krajami zamożnymi (np. Francji, Niemiec, czy Austrii)[20]. Pomimo jednego z najwyższych wskaźników liczby ukończonych inwestycji w Europie (w 2020 r. wybudowano 221,4 tysięcy lokali[21]) bezpośrednie wydatki z budżetu państwa na budownictwo mieszkaniowe stanowiły jedynie 0,08% PKB (1,2 mld zł w 2019 r.). Dla porównania średnia unijna wyniosła ok. 0,5% PKB, a w takich krajach jak Wielka Brytania, Niemcy czy Francja wydatki sięgały poziomu ok. 1% PKB[22].

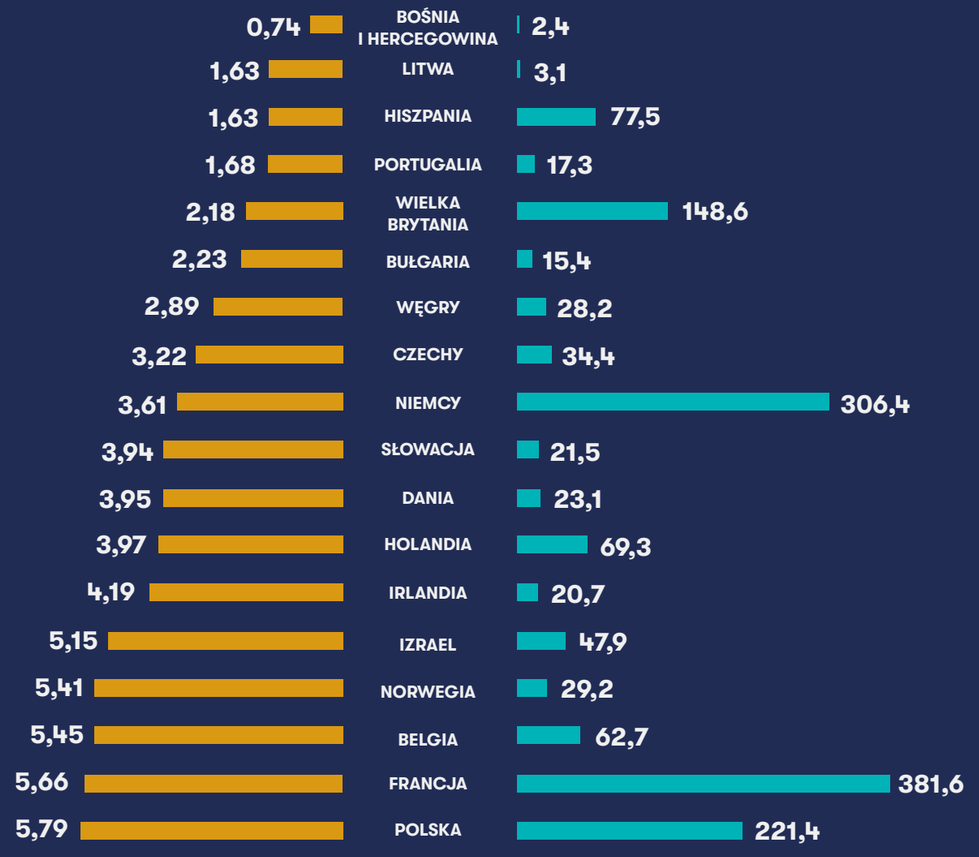
fot. Oliver Cole, Unsplash

problemy do rozwiązania

Polska wypada jednak dość pozytywnie na tle UE pod względem podstawowego standardu mieszkań. W 2020 r. jedynie 1,4% mieszkańców kraju zamieszkiwało lokal pozbawiony prywatnej toalety podłączonej do sieci wodociągowej, co oznacza wynik nieco poniżej średniej unijnej. Zdecydowanie największa skala problemu ma miejsce w Rumunii, gdzie odsetek ten przekracza 20%. Z drugiej strony w niektórych krajach zjawisko to zostało niemal całkowicie wyeliminowane, np. w Słowenii (0,01%)[23].

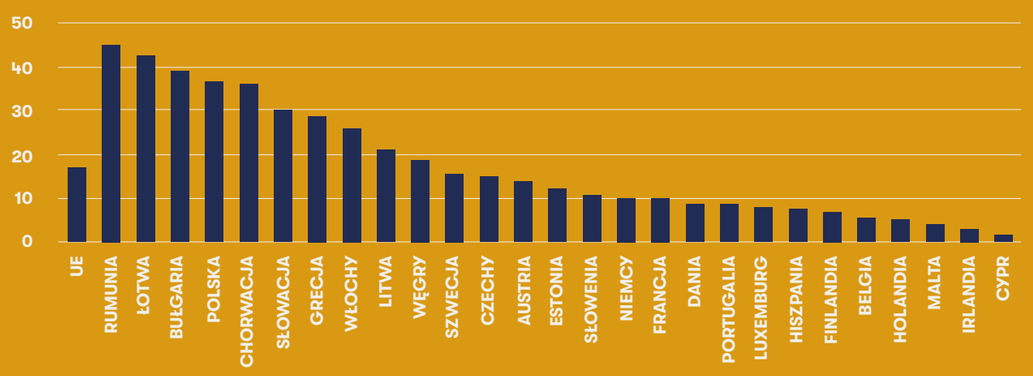
Około 4% Polaków uważa, że ich mieszkanie jest zbyt ciemne, co ponownie oznacza wynik nieco poniżej UE ogółem. W innych krajach wspólnoty odsetek ten waha się między 3% (Włochy) a 10% (Malta)[24]. Z kolei co 10. mieszkaniec Polski zmaga się w domu z problemem przeciekającego dachu, zawilgocenia ścian i podłóg lub gnicia ram okiennych. Tutaj różnice między krajami Unii są bardzo duże. Wymienione kwestie w najmniejszym stopniu dotykają mieszkańców Finlandii (4,1%), a w największym – Cypru (31%). Wynik dla całej UE wynosi 13%[25].

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKU W 2020 W PRZELICZENIU NA 1000 MIESZKAŃCÓW



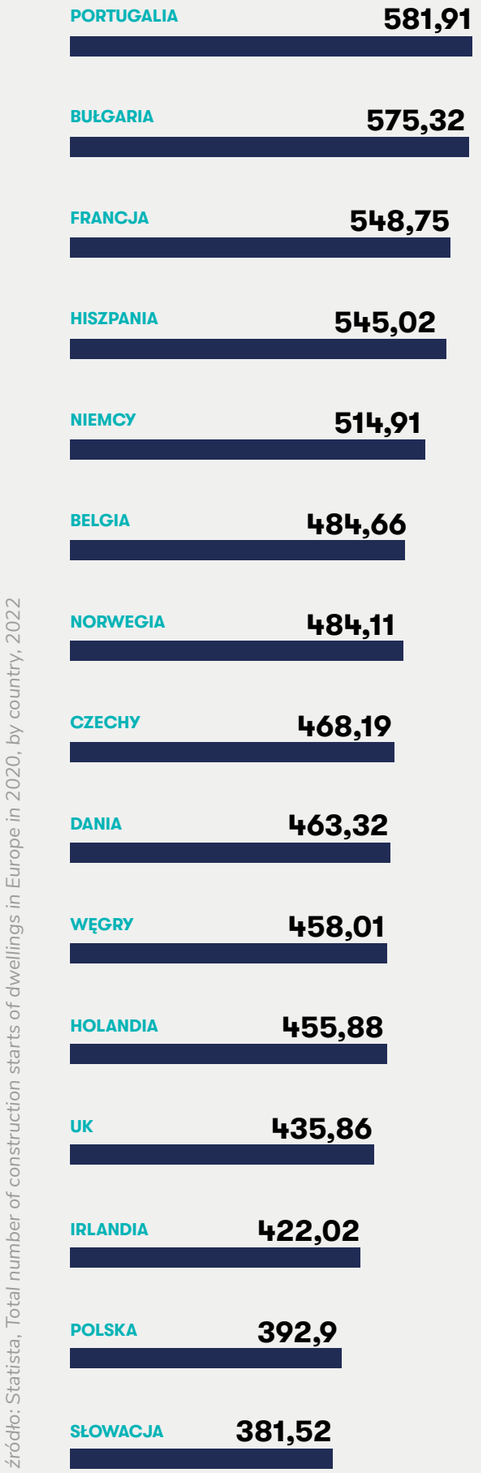
źródło: Deloitte, Property Index Overview of European Residential Markets, 2021

ODSETEK OSÓB ŻYJĄCYCH W PRZELUDNIONYCH MIESZKANIACH, 2020



źródło: Eurostat, Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards – EU-SILC survey, 2022, https://bit.ly/3ydENui (data dostępu: 6.05.2022)

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH NA 1000 MIESZKAŃCÓW OGÓŁEM, 2020



źródło: Statista, Total number of construction starts of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022

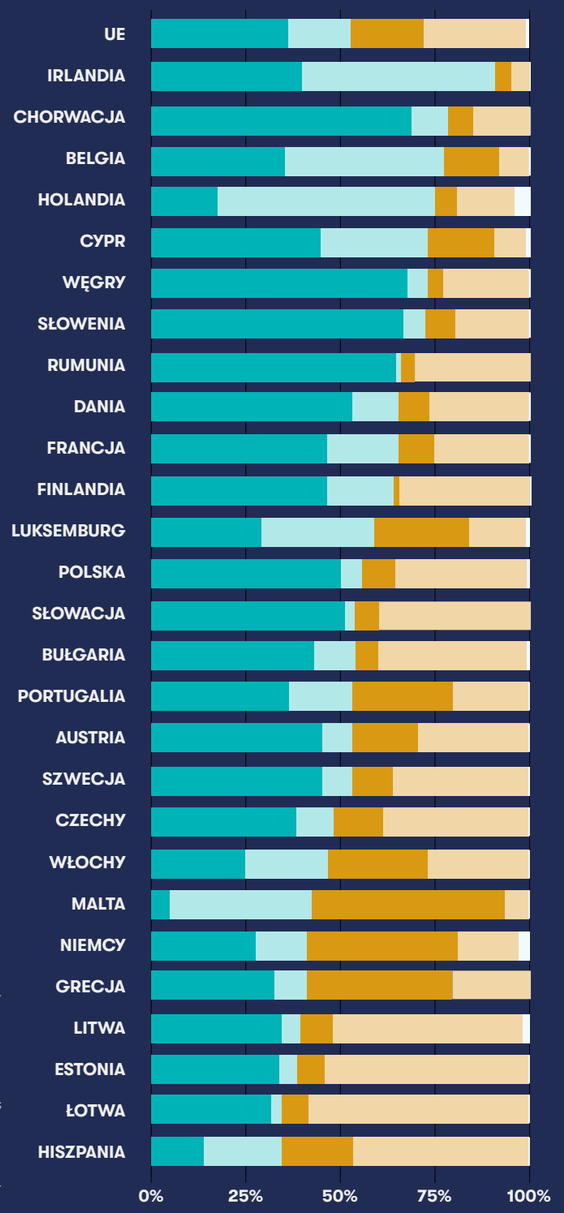
Rynek mieszkaniowy znajduje się pod silną presją – rosną stopy procentowe, maleje zdolność kredytowa Polaków, a inwestorzy indywidualni nie kupują już tak chętnie kolejnych mieszkań na wynajem. Efektem są wyraźne spadki sprzedaży mieszkań oraz wstrzymanie się deweloperów z rozpoczynaniem nowych budów. Dodatkowo większość analiz rynkowych wskazuje na dalsze pogarszanie się sytuacji na rynku mieszkaniowym w najbliższym półroczu.

W odpowiedzi na te wyzwania ThinkCo połączyło siły z firmą Very Human Services, ekspertami w dziedzinie service design. Efektem tej współpracy jest badanie jakościowe oparte o ponad 90 pogłębionych wywiadów z kupującymi i wynajmującymi mieszkania, dzięki któremu jesteśmy w stanie jeszcze lepiej zrozumieć potrzeby odbiorców rynku mieszkaniowego. W efekcie opracowaliśmy Persony Mieszkaniowe – jedyny taki przewodnik skutecznego dotarcia do kupujących i najemców dla deweloperów oraz agentów nieruchomości. Persony to uporządkowana wiedza o różnych typach klientów, dzięki której można z łatwością ustalić priorytety w sprzedaży i marketingu projektów deweloperskich.

Przemysław Chimczak-Bratkowski

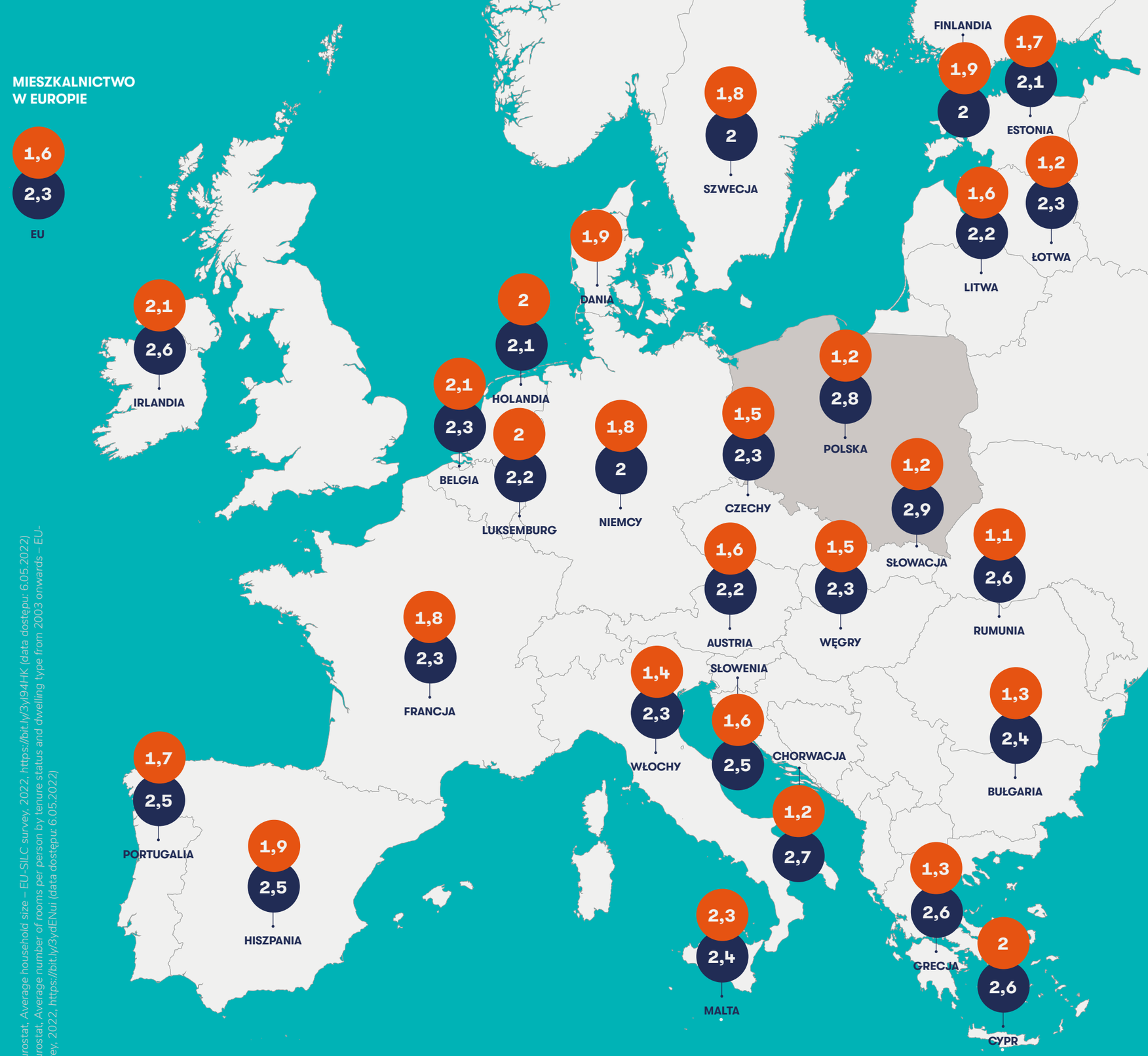
partner w ThinkCo

ODSETEK POPULACJI WG TYPU MIEJSCA ZAMIESZKANIA



źródło: Eurostat, Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group – EU-SILC survey, 2022, https://bit.ly/3y1pci (data dostępu: 6.05.2022)

MIESZKALNICTWO W EUROPIE



źródło: Eurostat, Average household size – EU-SILC survey, 2022, https://bit.ly/3yl94HK (data dostępu: 6.05.2022)
źródło: Eurostat, Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards – EU-SILC survey, 2022, https://bit.ly/3ydENui (data dostępu: 6.05.2022)

średnia liczba pomieszczeń w domu przypadająca na jedną osobę, 2020
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym, 2020

Niemcy

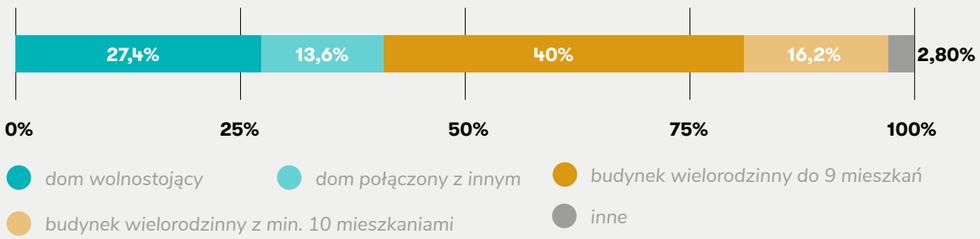
Niemcy to jedno z kilku państw UE, w których większość obywateli zajmuje mieszkania w budynkach wielorodzinnych. W odróżnieniu od np. Polski Niemcy mieszkają przede wszystkim w niewielkich budynkach, liczących do dziewięciu lokali. Jednak tym, co najbardziej wyróżnia ten kraj na tle Europy, jest niemal równy podział społeczeństwa na właścicieli mieszkań i najemców.

Podobnie jak inne kraje Europy, Niemcy po II wojnie światowej postawili na najem. Wyróżnia ich jednak trwanie przy tym modelu do dzisiaj, co tłumaczyć można wczesnym otwarciem państwowego zasobu na kapitał prywatny i zbalansowanymi regulacjami. Dzięki temu najem komercyjny pozostał względnie stabilny i bezpieczny, a osiedla uniknęły gettoizacji, spotykanej np. w sąsiedniej Francji. Struktura rynku najmu jest zróżnicowana. Składają się na niego najem profesjonalny (34%), najem indywidualny (43%) oraz spółdzielnie (23%). Dodatkowo najem profesjonalny dzieli się na prywatny i publiczny[26].

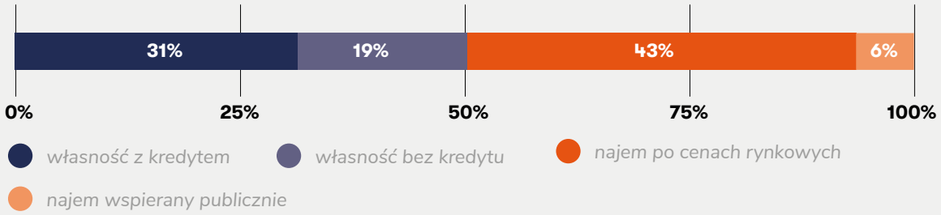
Ostatnie 30 lat było czasem wyrównywania różnic w jakości zasobu mieszkaniowego między dawnymi NRD i RFN. Tuż przed zjednoczeniem przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę wynosiła w Niemczech Zachodnich 42 m^2 i była o 12 m^2 wyższa niż na wschodzie. W 2018 r. różnica zmniejszyła się do 4 m^2, zarówno dzięki budowie nowych mieszkań, jak też rozbudowie i przebudowie istniejących. W tym samym czasie odsetek właścicieli mieszkań w dawnym NRD wzrósł z 25% do 40%, podczas gdy w niektórych zachodnich landach wynosi ok. 60%. Co ciekawe, mieszkańcy obu części kraju są równie zadowoleni ze swojej sytuacji mieszkaniowej – w skali od 0 do 10 średni wynik wyniósł nieco ponad 7[27].

fot. Gerald Schombs, Unsplash

TYP MIEJSCA ZAMIESZKANIA



FORMA MIESZKALNICTWA



źródła: OECD/Statista, Total number of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022; Eurostat, When are they ready to leave the nest?, 2020; Eurostat, Average number of rooms per person, 2022; Eurostat, Average household size, 2022; Eurostat, Distribution of population by dwelling type, 2022; Eurostat, Distribution of population by tenure status, 2022

514,9
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

10,3%
Odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkanie

1,8
Średnia liczba izb na mieszkańca

23,6 lat
Przeciętny wiek wyprowadzki z domu rodzinnego

2
Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

12%
Odsetek osób w wieku 25-34 mieszkających w domu rodzinnym

Holandia

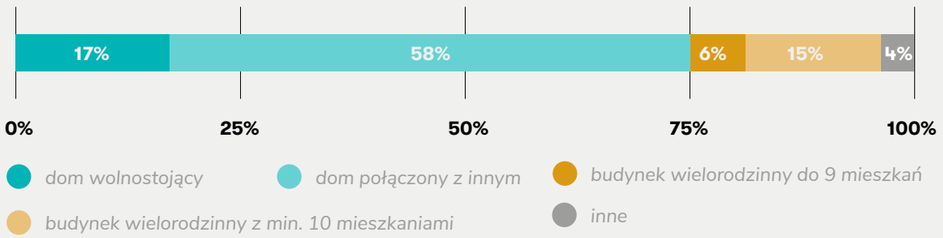
Mieszkańcy jednego z najgęściej zaludnionych krajów świata dysponują jednymi z największych mieszkań w Europie. Z wynikiem przeciętnie dwóch izb mieszkalnych na osobę wyraźnie odbiegają od średniej unijnej wynoszącej 1,6. W dużej mierze dzieje się tak dzięki popularności domów jednorodzinnych, które zamieszkuje 75% społeczeństwa. Są to zazwyczaj mieszkania dwu- i trzykondygnacyjne w zabudowie szeregowej z niewielkim ogródkiem. Powszechność takich domów w trzecim najbardziej zurbanizowanym kraju UE możliwa jest dzięki wysoce rozwiniętym narzędziom planistycznym stosowanym przez samorządy, które od dziesiątek lat dbają o to, by holenderskie miasta były kompaktowe i niezwykle efektywnie zagospodarowane.

Większość Holendrów (61%) zakup domu finansuje kredytem hipotecznym – jest to najwyższy współczynnik w Europie. Do przyczyn tego stanu rzeczy zaliczyć możemy znaczne ulgi podatkowe, liberalne zasady przyznawania kredytów, np. możliwość zaciągnięcia pożyczki na 100% wartości mieszkania, oraz bogaty pakiet mechanizmów ograniczających ryzyko zarówno dla banku, jak i kredytobiorcy[28].

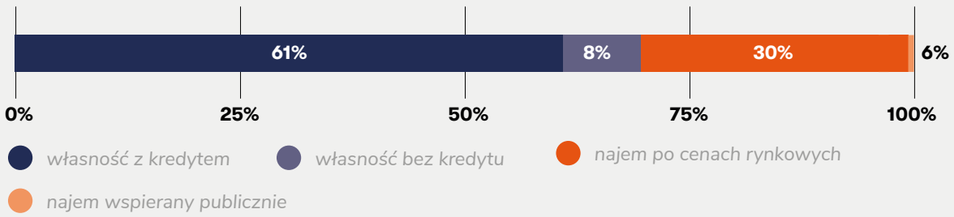
Niemal co trzeci mieszkaniec Holandii najmuje mieszkanie. Rynek najmu można podzielić na dwie kategorie: najem socjalny i prywatny. Przeważa ten pierwszy – mieszkalnictwo społeczne stanowi aż 29% wszystkich zasobów mieszkaniowych Holandii[29], choć nie są to mieszkania socjalne w polskim rozumieniu tego pojęcia. Zarządzają nimi *woningcorporaties*, czyli stowarzyszenia mieszkaniowe zobowiązane do utrzymania czynszów na określonym w danym roku poziomie. Choć według danych Eurostatu *woningcorporaties* oferują czynsze na poziomie rynkowym, skomplikowany system utrudnia jednoznaczne rozgraniczenie ich działalności komercyjnej i regulowanej (społecznej).

fot. Ethan Hu, Unsplash

TYP MIEJSCA ZAMIESZKANIA



FORMA MIESZKALNICTWA



źródła: OECD/Statista, Total number of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022; Eurostat, When are they ready to leave the nest?, 2020; Eurostat, Average number of rooms per person, 2022; Eurostat, Average household size, 2022; Eurostat, Distribution of population by dwelling type, 2022; Eurostat, Distribution of population by tenure status, 2022

455,9
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

4,8%
Odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkanie

2
Średnia liczba izb na mieszkańca

23,3 lat
Przeciętny wiek wyprowadzki z domu rodzinnego

2,1
Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

10,2%
Odsetek osób w wieku 25-34 mieszkających w domu rodzinnym

Francja

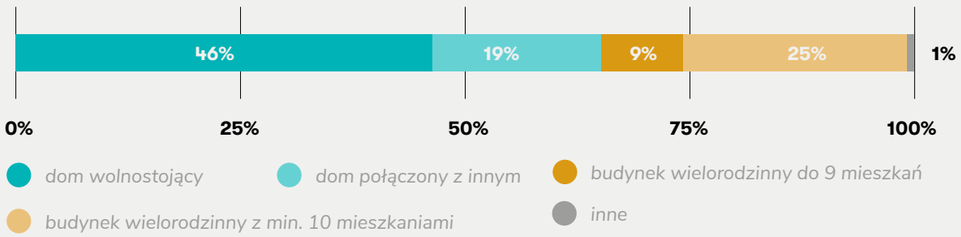
Francja jest krajem wielu różnorodności, również w kontekście mieszkalnictwa. Status lokatorów rozkłada się tam stosunkowo równomiernie – ponad 60% gospodarstw domowych zajmuje mieszkania posiadane na własność, przy czym około połowa z nich obciążona jest kredytem, a wśród pozostałych najemców najem socjalny nieznacznie przeważa nad prywatnym. Co czwarty Francuz mieszka w budynku wielorodzinnym liczącym co najmniej 10 mieszkań.

Postrzeganie mieszkania jako prawa człowieka i możliwość egzekwowanie tego prawa od państwa zdecydowanie wyróżnia Francję na tle kontynentu. Określone grupy osób znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej mogą wnosić do samorządów wnioski o przyznanie mieszkania tymczasowego. Jeżeli nie zostaje ono przydzielone pomimo spełnienia ustawowych kryteriów, obywatele mogą domagać się swoich praw w sądzie. W praktyce zasada ta działa jedynie w miastach i gminach, które posiadają duży zasób mieszkań socjalnych. W innym przypadku sprawa kończy się niewielkim odszkodowaniem[30].

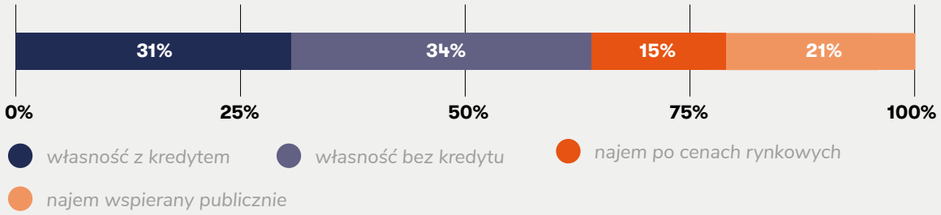
Rynek najmu mieszkań we Francji jest mocno uregulowany. Podobnie jak w innych krajach Europy, po II wojnie światowej państwo nie tylko wzięło na siebie odpowiedzialność za kontrolę czynszów komercyjnych i planowanie przestrzenne, ale też zainicjowało własne programy budownictwa socjalnego – największy z nich, znany jako HLM, zapewnia mieszkania najemcom o niskich i przeciętnych dochodach, przy czym do otrzymania przydziału takiego mieszkania kwalifikuje się aż 60% Francuzów[31].

fot. Shelby Smith, Unsplash

TYP MIEJSCA ZAMIESZKANIA



FORMA MIESZKALNICTWA



źródła: OECD/Statista, Total number of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022; Eurostat, When are they ready to leave the nest?, 2020; Eurostat, Average number of rooms per person, 2022; Eurostat, Average household size, 2022; Eurostat, Distribution of population by dwelling type, 2022; Eurostat, Distribution of population by tenure status, 2022

548,7
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

9,8%
Odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkanie

1,8
Średnia liczba izb na mieszkańca

23,6 lat
Przeciętny wiek wyprowadzki z domu rodzinnego

2,3
Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

15,7%
Odsetek osób w wieku 25-34 mieszkających w domu rodzinnym

Dania

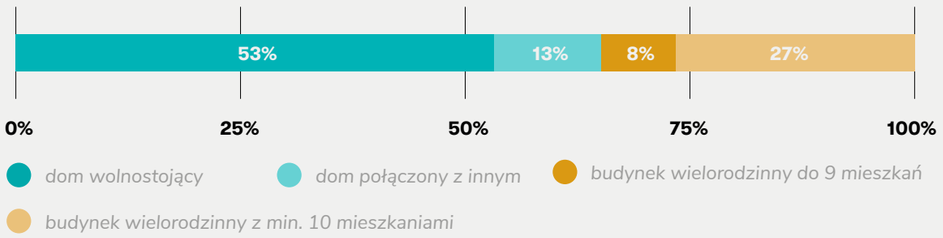
Dania jest pod wieloma względami typowym przedstawicielem systemów mieszkaniowych Europy Północnej. Mieszkania najmuje tam ok. 40% populacji, co jest stosunkowo wysokim odsetkiem na tle UE. Duński rząd doszedł w ostatnich latach do porozumienia z dostawcami mieszkań wynajmowanych po obniżonych stawkach i przeznaczył 2,5 mld euro na poprawę jakości sektora. W efekcie w 2020 r. wyremontowano cztery razy więcej budynków niż rok wcześniej. Zdecydowana większość remontów dotyczy zwiększenia efektywności energetycznej.

W sektorze własnościowym, podobnie jak w sąsiednich krajach, zdecydowana większość właścicieli mieszkań jest obciążona kredytem hipotecznym. Jedynie 14% Duńczyków mieszka w nieruchomościach posiadanych na własność i nieobarczonych kredytem. W Danii popularna jest też kategoria mieszkalnictwa, która wymyka się ogólnoeuropejskim statystykom – w kraju istnieje prawie 550 tys. lokali w ramach kooperatyw mieszkaniowych, w samej Kopenhadze stanowią one niemal jedną trzecią zasobu[32, 33].

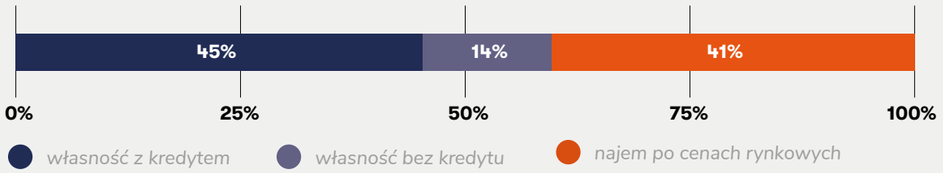
Kooperatywa mieszkaniowa to nieruchomość będąca własnością stowarzyszenia działającego na zasadzie spółdzielni. Mieszkańcy, przystępując do niej, nie stają się właścicielami mieszkania, ale udziałowcami majątku stowarzyszenia, co daje im prawo do korzystania z mieszkania i głos w sprawach dotyczących całej wspólnoty. Dołączenie do spółdzielni wiąże się z dość wysoką opłatą wstępną i comiesięcznym czynszem[34].

fot. Dascal Debrunner, Unsplash

TYP MIEJSCA ZAMIESZKANIA



FORMA MIESZKALNICTWA



źródła: OECD/Statista, Total number of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022; Eurostat, When are they ready to leave the nest?, 2020; Eurostat, Average number of rooms per person, 2022; Eurostat, Average household size, 2022; Eurostat, Distribution of population by dwelling type, 2022; Eurostat, Distribution of population by tenure status, 2022

463,3
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

9,5%
Odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkanie

1,9
Średnia liczba izb na mieszkańca

21,2 lat
Przeciętny wiek wyprowadzki z domu rodzinnego

2
Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

3,1%
Odsetek osób w wieku 25-34 mieszkających w domu rodzinnym

Wielka Brytania

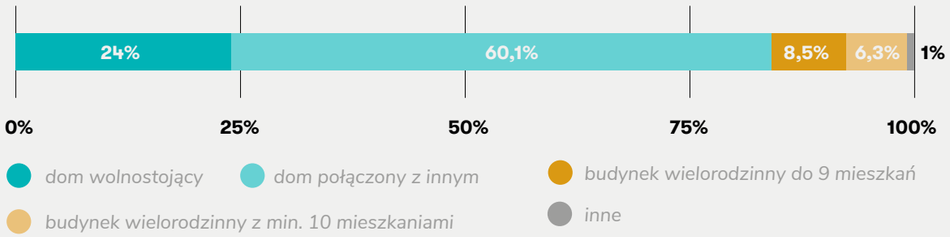
Wielka Brytania jest jednym z nielicznych krajów, w których odsetek właścicieli mieszkań zmalał w ciągu ostatnich kilku dekad. W samej Anglii posiadanie zamieszkiwanej nieruchomości było najpopularniejsze w 2003 r., kiedy dotyczyło niemal 70% społeczeństwa. Obecnie odsetek ten utrzymuje się na poziomie ok. 63%[35]. Spadek jest bardziej widoczny w poszczególnych grupach wiekowych. W 2003 r. mieszkania własnościowe miało 59% osób w wieku 25–34 lata oraz 74% osób między 35. a 44. r.ż. W 2020 r. było to odpowiednio 41% i 56%. Głównym powodem tych zmian jest malejąca dostępność finansowa nieruchomości[36].

Zjawisko polegające na tym, że wielu młodych ludzi nie jest w stanie kupić mieszkania, znane jest jako generation rent. Osoby z tego pokolenia stoją przed koniecznością korzystania z komercyjnego rynku najmu – w 2020 r. co piąty Anglik najmował prywatne mieszkanie. To dwa razy wyższy odsetek niż na początku wieku, który utrzymywał się na stałym poziomie od wczesnych lat 70.[37]. Przyczyną tego stanu rzeczy jest m.in. zmniejszenie poziomu finansowania publicznego mieszkalnictwa. Przy niedoborze mieszkań socjalnych najem prywatny pozostaje dla młodych ludzi jedyną opcją.

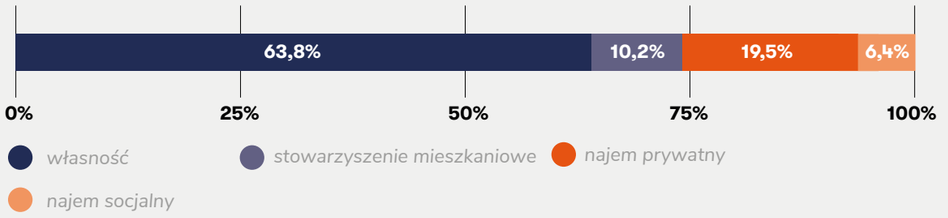
Najem prywatny jest najpopularniejszy wśród młodszych pokoleń – aż 45% najemców to osoby poniżej 35. roku życia. W porównaniu z 2007 r. widać również wzrost odsetka rodzin z dziećmi i starszych najemców. Wielu z najemców decyduje się na zamieszkanie w budynkach zaprojektowanych na wynajem (*Built-to--Rent*). Obecnie w Wielkiej Brytanii istnieje ok. 70 tys. mieszkań w formule najmu instytucjonalnego, a kolejne 140 tys. jest w budowie lub w planach[38].

fot. Benjamin Davies, Unsplash

TYP MIEJSCA ZAMIESZKANIA



FORMA MIESZKALNICTWA



źródła: OECD/Statista, Total number of dwellings in Europe in 2020, by country, 2022; Eurostat, When are they ready to leave the nest? 2020; Eurostat, Average number of rooms per person, 2022; Office for National Statistics, Families and households in the UK: 2020, 2021; Govuk, Live tables on dwelling stock, 2020; Eurostat, Distribution of population by dwelling type, 2022. Dane pochodzące z Eurostatu dotyczą stanu na 2018 lub 2019 r.

435,9
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

4,8%
Odsetek osób zajmujących przeludnione mieszkanie

2
Średnia liczba izb na mieszkańca

24,6 lat
Przeciętny wiek wyprowadzki z domu rodzinnego

2,4
Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym

16,2%
Odsetek osób w wieku 25-34 mieszkających w domu rodzinnym

unikalne lokalizacje i miastotwórcze podejście

Podstawą działalności BPI Real Estate Poland jest motto: „Urban Shapers", zgodnie z którym firma stawia na aktywne kształtowanie nowoczesnych przestrzeni miejskich z poszanowaniem lokalnej społeczności, architektury i środowiska. Inwestycje dewelopera wyróżniają się dzięki atrakcyjnym lokalizacjom oraz innowacyjności, szczególnie w zakresie wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju. Znakiem rozpoznawczym firmy są nieruchomości powstające w doskonałych, chociaż czasami nieoczywistych miejscach, dopasowane do potrzeb rynku i oczekiwań klientów, zawsze aktualne i projektowane tak, aby mogły służyć swą funkcjonalnością wielu pokoleniom. Deweloper znany jest z nieszablonowego podejścia, każdorazowo realizując wyjątkowe inwestycje. BPI Real Estate Poland obecne jest w Polsce od 2009 r. W tym czasie firma zrealizowała siedem inwestycji w głównych miastach w Polsce: w Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście, sprzedając łącznie ponad 2000 mieszkań.

W portfolio BPI Real Estate Poland znajdują się m.in. Bulwary Książęce – kompleks typu *mixed-use* we Wrocławiu. Inwestycja zrewitalizowała i zamieniła zaniedbaną wcześniej Kępę Mieszczańską w prawdziwie europejskie bulwary na miarę nowoczesnego Wrocławia. To wyjątkowy projekt, który powstał z poszanowaniem miasta i jego kultury, z fasadami dopasowanymi do okolicznej architektury i wykonanymi z unikalnych materiałów. Projekt maksymalnie wykorzystał walory położenia u zbiegu dwóch ramion Odry, w reprezentacyjnym sąsiedztwie Starego Miasta. Finalnie powstała inwestycja mieszkaniowa oferująca komfortowe mieszkania z tarasami z niepowtarzalnym widokiem, poniżej której umiejscowiony jest pieszy pasaż z lokalami usługowo-handlowymi. Budowie inwestycji towarzyszyły odkrycia archeologiczne, które zostały częściowo wyeksponowane w ramach wystawy stałej na terenie kompleksu. Jest to pierwsza tego typu prywatna wystawa w Polsce. Pozostała część eksponatów trafiła do zbiorów Muzeum Miejskiego we Wrocławiu.

Kolejnym projektem BPI Real Estate Poland jest ekologiczne osiedle Vilda Park, powstałe nad Wartą w Poznaniu. Inwestycję wyróżnia bliskość natury i zastosowanie różnorodnych proekologicznych rozwiązań, takich jak obszerne nasadzenia ponad stu drzew i krzewów, ogródki ziołowo-warzywne przeznaczone dla mieszkańców oraz domki lęgowe dla ptaków – jerzyków. Osiedle charakteryzuje otwarta architektura zachęcająca do społecznych interakcji, bogata miododajna roślinność na patio, a także duże ogródki i balkony sprzyjające relaksowi w otoczeniu natury.

Strategia rozwoju firmy na najbliższe lata obejmuje dalszy rozwój portfolio deweloperskiego oraz kontynuację wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju. Aktualnie BPI Real Estate Poland przygotowuje się do uruchomienia siedmiu nowych inwestycji w Polsce, w tym w Poznaniu, Trójmieście, Wrocławiu oraz Warszawie. Łącznie projekty dostarczą na polski rynek 2200 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 131 614 m^2. Plany spółki obejmują zarówno inwestycje mieszkaniowe, *mixed-use*, jak i wejście w nowy sektor PRS.

źródło: *BPI Real Estate Poland*

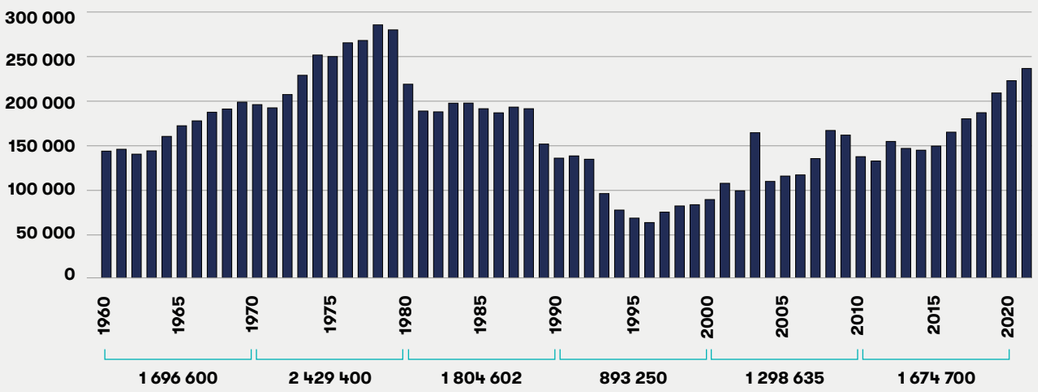
3 jak mieszka się w Polsce

Pod koniec 2021 r. w Polsce istniało 15,3 mln lokali mieszkalnych, co oznacza, że liczba mieszkań przewyższa liczbę gospodarstw domowych o ok. 600 tys.[39]. Do ogólnego zasobu mieszkań wliczane są jednak także lokale niezamieszkane na stałe, w tym lokale wynajmowane w celach turystycznych, mieszkania kupione w celach inwestycyjnych (niekoniecznie z planem ich wynajmowania), a także te w złym stanie technicznym, który uniemożliwia zamieszkanie. Szacuje się, że w warunkach substandardowych żyje ok. 7,9% ludzi w Polsce[40]. Pod względem przeciętnej powierzchni mieszkaniowej, liczby izb czy liczby osób przypadających na mieszkanie Polska zbliża się do krajów Europy Zachodniej.

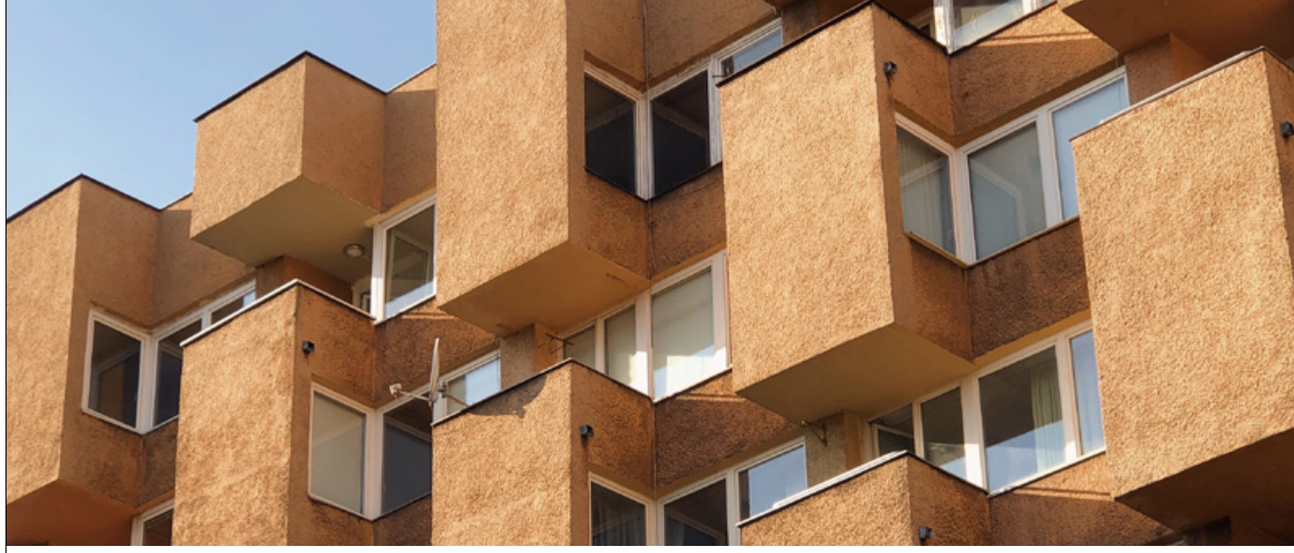
rozwój zasobu mieszkaniowego

Ponad połowa Polaków mieszka w domach jednorodzinnych[41], zasiedlając ponad 5 mln takich budynków. Z kolei mieszkań znajdujących się w kamienicach, blokach, apartamentowcach i innych budynkach wielorodzinnych jest w Polsce więcej niż 10 mln, a ulokowane są one w ponad 500 tys. Budynków. Blisko połowę lokali, bo ponad 7 mln, stanowią mieszkania i domy wybudowane jeszcze w czasach PRL-u. Choć przez kilkadziesiąt lat gospodarki centralnie planowanej wykorzystywano zróżnicowane systemy budowlane, najłatwiej dostrzegalnym dziedzictwem tej epoki są bloki z wielkiej płyty. Szacunki mówią, że w Polsce

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU



źródło: Dane GUS



fot. Piotr Kowalski, Unsplash

wzniesiono 60 tys. budynków w tej technologii i że znajduje się w nich ok. 4 mln mieszkań, czyli blisko 25% całego zasobu mieszkaniowego w kraju[42].

Najwięcej bloków z wielkiej płyty powstało w latach 70. i 80., gdy pokolenie powojennego wyżu demograficznego wchodziło w okres dorosłości. Młodzi ludzie zakładali rodziny i gremialnie przesiedlali się do miast – zlokalizowane w nich fabryki masowo przyciągały ludność wiejską, trwale zmieniając polską strukturę osadniczą. Wielkopłytowe bloki okazały się idealnym rozwiązaniem. Ich budowa była szybka i stosunkowo tania dzięki daleko idącej standaryzacji i prefabrykacji. Zjawisko to nie było też oderwane od trendów architektonicznych i urbanistycznych panujących na Zachodzie. Stanowiło ich kontynuację, choć w skali niespotykanej w Wielkiej Brytanii czy RFN.

Efekty tej polityki były imponujące. Obecne roczne wskaźniki mieszkań oddawanych do użytku dopiero pod koniec ostatniej dekady dogoniły te z połowy lat 70. Ponadto doniesienia medialne mówiące o tym, że obecnie w Polsce powstaje najwięcej mieszkań w historii, nie są do końca uzasadnione. Istotne jest bowiem, że w 1974 r. na 1000 gospodarstw domowych przypadało 26,6 nowych mieszkań[43], podczas gdy w 2020 r. wskaźnik ten wynosił 15,3[44]. Tym samym liczba

źródło: IKEA

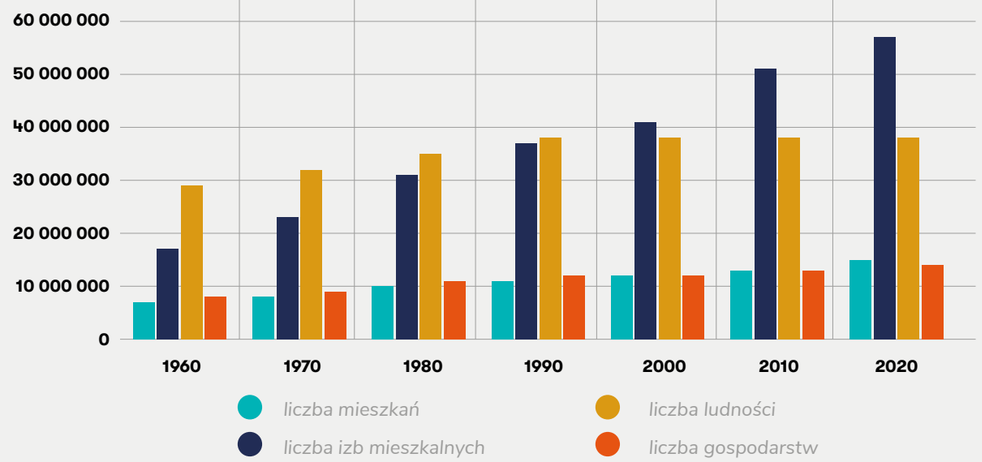
nowych mieszkań przypadająca na mieszkańca przed blisko 50 laty była o ponad 71% wyższa niż obecnie. Trzeba również pamiętać, że w 2021 r. niemal 37% nowych nieruchomości mieszkaniowych zostało zbudowanych indywidualnie, nie przez deweloperów czy samorządy[45]. Pokazuje to, że porównania z przeszłością mają sens tylko wtedy, gdy osadzi się je w odpowiednim kontekście.

wielkość mieszkań

W PRL-u potrzeba jak najszybszego i najtańszego uzupełnienia niedoborów mieszkaniowych wiązała się z maksymalizacją wykorzystania przestrzeni w budynkach. Miały to zapewnić tzw. normatywy mieszkaniowe, czyli szczegółowe wytyczne dotyczące wielkości mieszkań

PODSTAWOWE DANE O MIESZKALNICTWIE W POLSCE NA PRZESTRZENI LAT

	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	237,0	248,0	279,7	289,5	309,6	349,6	392,4
Przeciętna liczba mieszkań na gospodarstwo domowe	0,85	0,86	0,90	0,92	0,98	1,01	1,02
Przeciętna liczba izb na gospodarstwo domowe	2,1	2,5	2,9	3,1	3,4	4,2	3,9



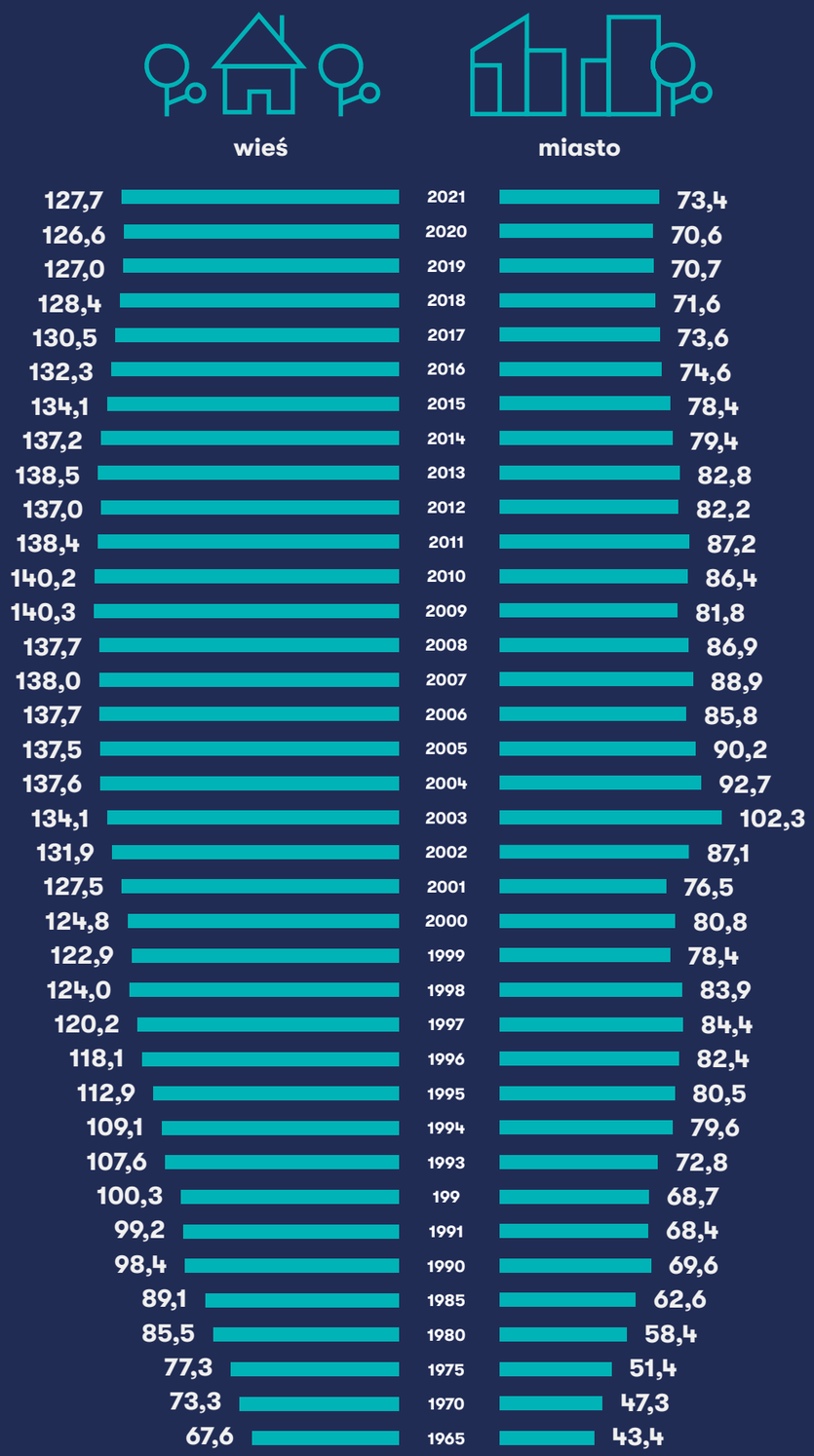
źródło: Dane GUS

NORMATYWY MIESZKANIOWE W PRL

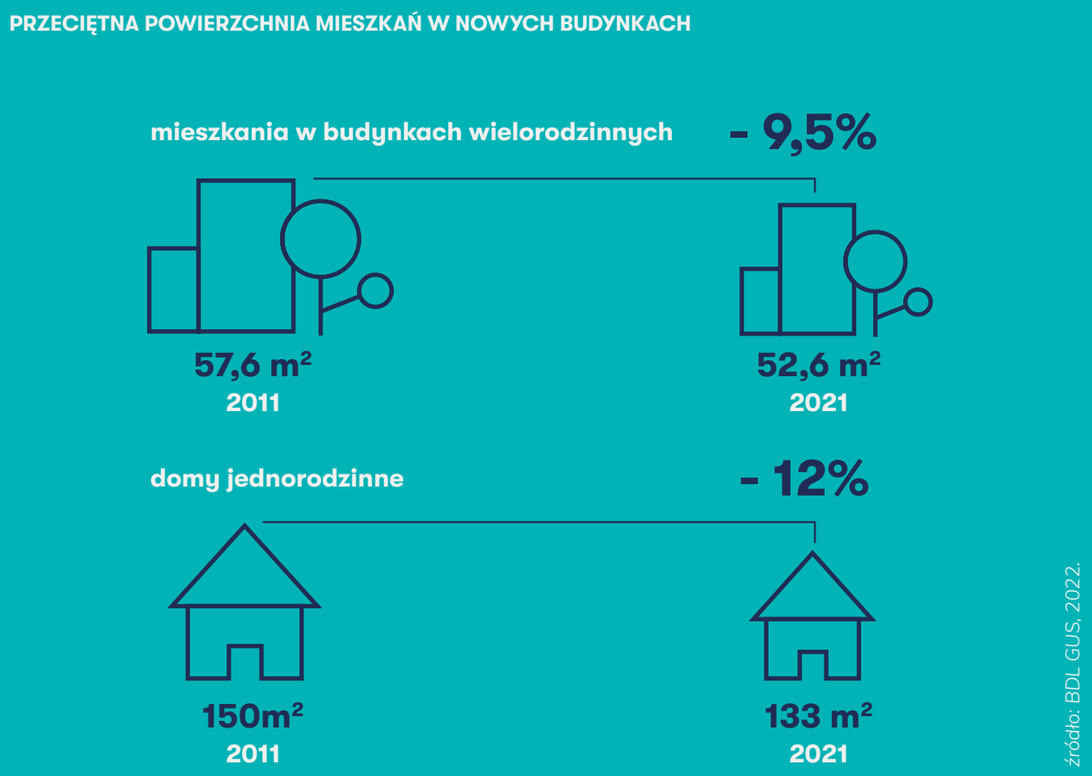
Liczba mieszkańców	normatyw nowych mieszkań w m²		
	1959	1972	1974
M1 - jeden	17-20	do 23,5	25-28
M2 - dwóch	24-30	do 33,5	30-35
M3 - trzech	33-38	do 45,5	44-48
M4 - czterech	42-48	do 54,0	56-61
M5 - pięciu	51-57	do 59,5	65-70
M6 -sześciu	57-65	do 65,5	75-80
M7 - siedmiu	67-71	do 74,5	75-80

źródło: E. Kaltenberg-Kwiatkowska, Housing in Poland – „Interregnum" between Poor Socialism and...? [w:] Transitional Housing Systems (red. T. Tanninen), CIB, Dessau 1994.

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA NOWYCH MIESZKAŃ W MIASTACH I NA WSI



źródło: BDL GUS, 2022.



oraz poszczególnych pomieszczeń. Pierwszy normatyw został uchwalony w 1954 r., a kolejne w 1959 i 1974 r. Dla przykładu w 1959 r. minimalną powierzchnię mieszkań oraz ich wyposażenie określono w kategoriach od M-1 (dla rodziny jednoosobowej) do M-7 (dla rodziny siedmioosobowej). Skutkiem tej praktyki było powstanie znacznej liczby niewielkich mieszkań.

Po zmianie systemu gospodarczego średnia powierzchnia mieszkania zaczęła szybko rosnąć, jednak wbrew pozorom nie jest to wzrost liniowy i nieprzerwany. Niezaprzeczalny wzrost średniej wielkości mieszkania jest skutkiem łączenia statystyk dotyczących budynków wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. W rzeczywistości to te drugie zdecydowanie bardziej urosły od czasu upadku PRL-u. Dlatego choć oficjalna średnia wielkość lokalu mieszkalnego (z uwzględnieniem zarówno mieszkań, jak i domów) wynosiła 75 m^2 w 2020 r.[46], to wynik dla aglomeracji miejskich był już o 10 m^2 mniejszy, mimo że nadal uwzględniał domy jednorodzinne znajdujące się w granicach gmin miejskich[47].

Przeciętna wielkość domu jednorodzinnego w Polsce przekracza 140 m^2 powierzchni użytkowej, co znacząco zawyża średnią, ale niewiele mówi o sytuacji w miastach, gdzie 77% mieszkańców zajmuje lokale w budynkach wielorodzinnych[48]. Brak jest szczegółowych danych, które pozwoliłyby na uzyskanie informacji na temat średniej wielkości miejskich mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w Polsce. Dane pokazują natomiast, że przeciętna powierzchnia mieszkań w nowych budynkach wielorodzinnych rzeczywiście rosła od początku procesu transformacji ustrojowej do 2008 r., jednak od tamtego czasu stale się zmniejsza[49]. Mieszkania oddane do użytku w 2009 r.

miały średnio niemal 60 m^2 i składały się z 2,8 izby. W 2021 r. było to już tylko 52,6 m^2 i niecałe 2,6 izby[50]. Właśnie ta wartość powinna stanowić podłoże dyskusji o kondycji mieszkalnictwa w polskich miastach.

różnice między miastami

Dysproporcje w przestrzennym rozwoju kraju znajdują odzwierciedlenie w lokalizacji nowych inwestycji mieszkaniowych. Choć miasta wojewódzkie z przyległymi powiatami odpowiadają za 36% populacji Polski (2020), to znajduje się w nich aż 57% nowo oddanych mieszkań w ogóle (2021) i aż 72% lokali w budynkach wielorodzinnych (2021). Gdy ograniczymy analizę do pięciu wiodących ośrodków, okazuje się, że ich w ich aglomeracjach znajduje się 38% wszystkich nowych lokali mieszkaniowych i dokładnie połowa mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Jednocześnie skupia się w nich mniej niż jedna piąta ludności kraju. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców najwięcej nowych mieszkań powstaje we Wrocławiu, Rzeszowie, Warszawie i ich okolicach. Gdy spojrzymy na budowy rozpoczęte w 2021 r., w czołówce do Wrocławia dołączają Gorzów Wielkopolski oraz Poznań.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych w budynkach wielorodzinnych w 2021 r. wyniosła 52,6 m^2, ze średnio 2,6 izby na mieszkanie (czyli oświetlonymi pokojami i kuchniami). Spośród miast wojewódzkich zdecydowanie największe mieszkania znajdują się w Olsztynie (58,3 m^2), a najmniejsze – w Gorzowie Wielkopolskim i Szczecinie (ok. 48 m^2). O ile jednak w Szczecinie ma to związek również z mniejszą liczbą pomieszczeń (przeciętnie 2,1), o tyle w analogicznych mieszkaniach w Gorzowie mieszczą się średnio trzy małe pokoje. Dołączenie do statystyki powiatów okalających duże ośrodki nie wprowadza dużych zmian w przeciętnej powierzchni mieszkań. Płynie z tego wniosek, że poza granicami dużych miast powierzchnia nowych mieszkań się nie zwiększa.

Dotrzymywanie obietnic to podstawa bliskich relacji między klientem a deweloperem. Spravia cieszy się wśród klientów opinią wiarygodnej firmy, ponieważ podchodzimy poważnie do wszystkich umów, wymienionych maili i przeprowadzonych rozmów. Rozumiemy, że klienci podejmujący decyzję o zakupie nieruchomości w trakcie realizacji osiedla oczekują bezpieczeństwa. W końcu dla wielu nabywców mieszkanie to nie tylko największy wydatek w życiu, ale też wymarzony, długo wyczekiwany dom.
Mogą pojawić się dylematy: czy osiedle rzeczywiście będzie wyglądało jak na wizualizacjach? Czy deweloper dotrzyma obietnic?

W przypadku Spravii nie ma takich dylematów.
Od początku działalności realizujemy wszystkie osiedla zgodnie z wizją przedstawioną w materiałach reklamowych, na wizualizacjach i makietach. To nasz absolutny priorytet: gotowe osiedle ma być idealnym odzwierciedleniem obietnic z folderu. Wymaga to szczerego podejścia do materiałów reklamowych oraz dbania o jakość wykonania od początku do końca. Upewniamy tym klientów, że podjęli dobrą decyzję – w większości przypadków zdjęcie ukończonego osiedla prezentuje się lepiej niż wizualizacja. Dotrzymywanie obietnic to podstawowa zasada naszej etyki biznesowej.

Damian Kapitan

prezes zarządu Spravii

SPOŁECZNE ASPEKTY MIESZKALNICTWA

w jakim wieku się wyprowadzamy z domu rodzinnego (2020)[a]

kobiety - 26,9 lat

mężczyźni - 29,2 lat

w jakim wieku zawieramy pierwsze małżeństwa (Polska, mediana wieku, 2019)[b]

mężczyźni - 30,1 lat

kobiety - 27,7 lat

w jakim wieku kobiety rodzą pierwsze dziecko (Polska, mediana wieku, 2019)[b]

29,7 lat

odsetek gniazdowników - osób w wieku 25-34 lata mieszkających w domu rodzinnym (2018)[c]

mężczyźni - 42,6%

kobiety - 29,1%

czynności, które oceniamy jako najważniejsze dla utrzymania równowagi psychicznej w domu[d]

odsetek osób, których miejsce zamieszkania nie zaspokaja potrzeb w zakresie komfortu psychicznego[d]

12%

struktura gospodarstw domowych w Polsce (2020)[c]

23,8%
jeden dorosły bez dzieci

24,9%
para bez dzieci

24,7%
para z dziećmi

14,5%
inne bez dzieci

8,6%
inne z dziećmi

3,5%
jeden dorosły z dziećmi

źródła: [a] Eurostat, *Age of young people leaving their parental household*, 2021, https://bit.ly/3wb4bOA (data dostępu: 25.04.2022); [b] Eurostat, Data Browser, 2021, https://bit.ly/3slsOSM (data dostępu: 25.04.2022); [c] GUS, Pokolenie gniazdowników w Polsce, 2021; [d] IKEA, Życie w domu, 2021

zadowolenie z mieszkania

Deklaratywny poziom zadowolenia ze swojego mieszkania w badaniach CBOS wzrósł z 24% w roku 1994 do 62% w 2021 r.[51] Czy jednak optymistyczne dane dobrze odzwierciedlają rzeczywistość? Tak duża różnica w poziomie zadowolenia z mieszkania względem lat 90. może być związana z sytuacją socjoekonomiczną Polski po 1989 r. Powszechny był wówczas optymizm związany z pierwszymi latami transformacji oraz wiara, że będzie tylko lepiej. Tym samym stosunek do tego, co pochodziło z poprzedniego systemu, był przesadnie negatywny.

Jednocześnie Polacy obecnie częściej uważają, że mieszkają w miejscach, które samodzielnie wybrali, a nie zostały im „narzucone" przez system. Kiedy dołożymy do tego obarczenie znacznego odsetka właścicieli mieszkań długoletnim kredytem, uzyskujemy sytuację, w której wielu osobom trudno krytycznie spojrzeć na swoje warunki mieszkaniowe. Z psychologicznego punktu widzenia kwestionowanie własnych decyzji życiowych oraz ich długofalowych konsekwencji, co przejawiałoby się w krytycyzmie wobec zajmowanego mieszkania, byłoby działaniem niezdrowym i nienaturalnym[52].

Równie istotnym czynnikiem, który wpływa na wysoki wynik zadowolenia z sytuacji mieszkaniowej w 2021 r., są wątpliwe szanse na zmianę wynikające z ciągłego wzrostu cen nieruchomości, a tym samym – ich ograniczona dostępność. Cały ten kontekst nadaje nową optykę: badani w 1994 r. wierzyli, że niebawem zmienią mieszkanie na subiektywnie lepsze, i z tej perspektywy oceniali miejsce, w którym się znajdują. Natomiast badani w 2021 r. nauczyli się już godzić z tym, co mają, i wiedzą, że o wiele lepiej nie będzie, więc racjonalizują swoje wybory, oceniając je jako dobre.

Powyższe wątpliwości co do zasadności wysokich wyników zadowolenia ze swojego domu potwierdzają badania, które

fot. Roberto Nickson, Unsplash

wskazują, że pandemia i konieczność przebywania w domu uwypukliły niektóre wady polskich mieszkań[53].

rzeczywiste warunki mieszkaniowe

Należy z rezerwą podchodzić do twierdzenia, że wzrost liczby mieszkań w Polsce przełożył się na lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Prawdą jest, że między 2000 a 2020 r. liczba mieszkań wzrosła o ok. 27% (z 11,85 mln do 15 mln), podczas gdy liczba ludności pozostała na zbliżonym poziomie[54]. Drastycznej zmianie uległa jednak struktura demograficzna kraju. W ciągu analizowanych 20 lat nastąpił znaczny spadek liczby urodzeń, a jednocześnie średnia długość życia wzrosła o blisko trzy lata[55]. Dodatkowo zwiększył się odsetek singli, w tym starszych wdów i wdowców,

źródło: Spravia

a w dorosłość weszło pokolenie wyżu urodzone na przełomie lat 70. i 80. W efekcie, mimo podobnej wielkości populacji, liczba gospodarstw domowych wzrosła o blisko 22% (z 12,83 mln do 15,6 mln), co niemal w całości pokrywa się ze wzrostem zasobu mieszkaniowego.

Dodatkowo statystyki nie biorą pod uwagę faktu, że przez ostatnie kilka lat niskie oprocentowanie lokat, w powiązaniu z geometrycznym wzrostem wartości nieruchomości, doprowadziło do znacznej liczby transakcji, które polegały na zakupie mieszkań wyłącznie w celach zabezpieczenia kapitału, bez planów ich wykończenia i zasiedlenia czy wynajęcia. Dane nie obejmują również lokali, które przeznaczone są na najem turystyczny, a więc nie spełniają swojej funkcji osadniczej. Oznaczać to może, że w rzeczywistości w 2020 r. mniej rodzin miało szansę na samodzielne mieszkanie niż dwie dekady wcześniej.

Optymistycznie wyglądają natomiast statystyki dotyczące przeludnienia mieszkań – wartość tego wskaźnika w ciągu dekady zmalała z 47,5% do 37%[56]. To nadal wynik dwukrotnie wyższy niż średnia unijna, jednak biorąc pod uwagę obecne przewidywania demograficzne oraz ciągle rosnącą liczbę mieszkań, można założyć, że wynik będzie się poprawiał.

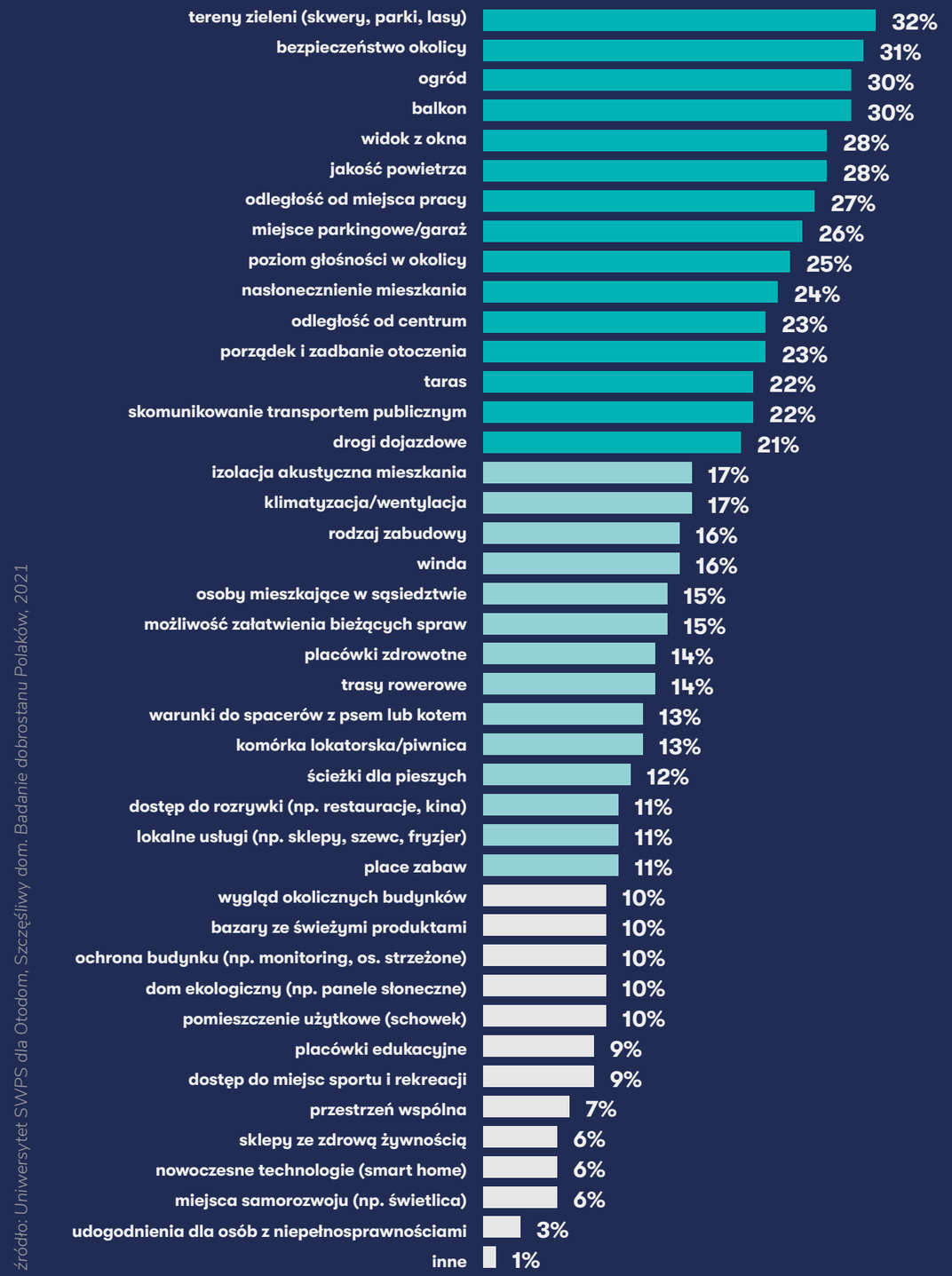
jakość zasobu mieszkaniowego

75% Polaków ocenia swoje mieszkania jako wygodne[57]. Jednocześnie badani wskazują, że lubią w swoim domu styl wnętrz (42%), praktyczność (28%) oraz kolorystykę (13%) – co oznacza, że dobrze oceniane są elementy, na które mieszkańcy mają bezpośredni wpływ. Problematyczne aspekty wiążą się głównie z aranżacją pomieszczeń oraz zbyt małą kuchnią, na co wpływu często nie mieli. Badania wskazują, że 37% Polaków zwraca uwagę na bliskość terenów zielonych, 34% na posiadanie prywatnego ogrodu, a 23% na udogodnienia w sąsiedztwie[58]. Wśród poszukujących nowego mieszkania istotną rolę odgrywają także niski poziom hałasu oraz bezpieczeństwo okolicy.

W Polsce nadal istnieją mieszkania, których standard uniemożliwia byt lub urąga

NAJCZĘŚCIEJ WYBIERANE PARAMETRY „MIESZKANIA MARZEŃ”

Odpowiedzi uzyskane od osób z próby reprezentatywnej, które aktualnie szukają mieszkania lub domu albo myślą o zmianie miejsca zamieszkania, oraz z grupy dodatkowej (n = 520)



źródło: Uniwersytet SWPS dla Otodom, Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków, 2021

Wymarzone mieszkanie statystycznego Polaka ma trzy pokoje, balkon lub taras i położone jest w centrum miasta

ludzkiej godności. Szczególnie problematyczne lokale znajdują się przede wszystkim w starych budynkach - warto tu przypomnieć, że blisko 19% istniejących mieszkań w Polsce wybudowano przed 1945 r.[59] Zauważalnie gorsze warunki panują w wiejskich domach. W 2020 r. aż 16% mieszkań na wsi nie miało łazienki[60]. Jednocześnie nie sposób nie dostrzec znaczącej poprawy, jaka nastąpiła w ciągu minionych kilku dekad. Między 1990 a 2018 r. liczba mieszkań wyposażona w ustęp, łazienkę i centralne ogrzewanie wzrosła o 8%.

Na standard mieszkania wpływ ma także jego wyposażenie, które stale się powiększa. Według danych GUS w 2003 r. w pralkę automatyczną wyposażone było 76% gospodarstw domowych, a w 2020 r. już 95%. W tym samym czasie liczba gospodarstw wyposażonych w zmywarkę wzrosła o 43 pp., a w kuchenkę mikrofalową o 40 pp. Zmieniające się wyposażenie zdradza też, w jaki sposób pozyskujemy informacje i jakie formy rozrywki preferujemy. O ile odsetek gospodarstw domowych mających urządzenie z dostępem do internetu stale się zwiększa, o tyle popularność urządzeń do odbioru telewizji satelitarnej lub kablowej od kilku lat spada. Z kolei znaczący wzrost odsetka gospodarstw mających samochód osobowy (już ponad 70%) pokazuje potrzeby wynikające z nadmiernego rozproszenia zabudowy i niewystarczającego transportu publicznego[61].

mieszkanie marzeń

Badania wskazują, że Polacy dobrze wiedzą, jak wyglądałoby ich wymarzone mieszkanie. W dużym skrócie statystyczny Kowalski marzy o trzypokojowym mieszkaniu z balkonem lub tarasem położonym w centrum miasta[62]. Preferowaną liczbę pomieszczeń można traktować jako kompromis pomiędzy łatwością utrzymania a odpowiednio dużą przestrzenią do życia dla wszystkich domowników. Trzypokojowe mieszkanie pomieści osobne sypialnie dla rodziców i dziecko oraz wspólny salon, niestanowiący przestrzeni prywatnej konkretnego domownika. Wynik ten pokrywa się ze znanymi od dekad wskazaniami psychologów, że dla zachowania dobrej kondycji psychicznej i samorozwoju każda osoba lub para powinna mieć do dyspozycji niezależne pomieszczenie w domu[63]. To kwestia tak istotna, że przeważa nad dobrą lokalizacją i składa się na utrzymującą się popularność dużych domów jednorodzinnych[64, 65].

Mimo to mieszkańcy miast najczęściej wybierają właśnie zabudowę wielorodzinną.

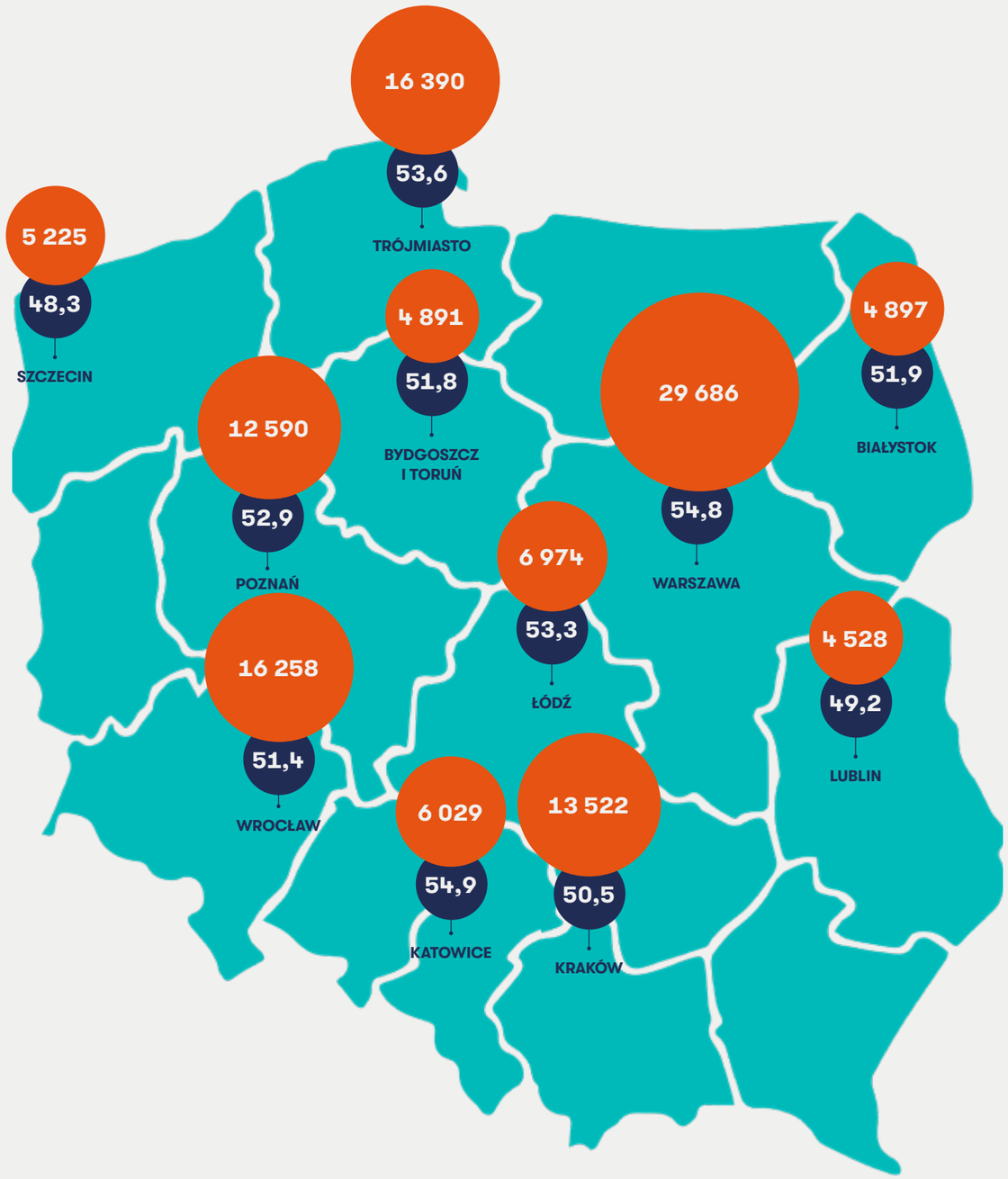
fot. Alexander Dummer, Unsplash

źródło: IKEA

Co więcej, od pięciu lat zainteresowanie budownictwem wielorodzinnym znów rośnie w skali kraju[66]. Doceniamy lepszą lokalizację, wygodę wynikającą z braku przydomowych obowiązków oraz swoistą anonimowość, jaką daje mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej. Kluczowe jest jednak to, by mieszkanie zaspokajało również te nasze potrzeby, które w naturalny sposób częściowo spełniają wolnostojące domy. Najważniejsze dla Polaków aspekty wymarzonego mieszkania to bliskość terenów zielonych, bezpieczeństwo okolicy, balkon lub ogród oraz przyjemny widok z okna. O ile jednorodzinna zabudowa może wieść tu prym, o tyle przegrywa pod względem takich kwestii, jak jakość powietrza[67], odległość od miejsca pracy i od centrum oraz dobra komunikacja za pomocą transportu publicznego.

Co ciekawe, badani pytani o mieszkanie marzeń nie mówią o metrażu, ale zwracają uwagę na wielkość, rozumianą bardziej jako funkcjonalność mieszkania niż liczbę metrów kwadratowych. Dla funkcjonalności istotna jest nie tylko liczba pomieszczeń, ale też ich rozplanowanie, ilość światła dziennego i możliwość wprowadzania zmian w mieszkaniu z upływem czasu.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W OŚRODKACH WOJEWÓDZKICH W 2021



nowe mieszkania ogółem

przeciętna powierzchnia nowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych w m^2

Dane dla miast wojewódzkich oraz graniczących z nimi powiatów z wyjątkiem Trójmiasta, gdzie uwzględnione zostały również powiaty pucki i wejherowski.źródło: Dane GUS

zespół miejski	Polska	Warszawa	Trójmiasto	Wrocław	Kraków	Poznań	Łódź	Katowice	Szczecin	Białystok	Bydgoszcz i Toruń	Lublin
przeciętna powierzchnia nowych mieszkań w budynkach wielorodzinnych w mkw.	52,6	54,8	53,6	51,4	50,5	52,9	53,3	54,9	48,3	51,9	51,8	49,2
przeciętna liczba izb w nowych mieszkaniach wielorodzinnych	2,6	2,6	2,6	2,5	2,4	2,6	2,6	2,6	2,2	2,6	2,7	2,8
nowe mieszkania ogółem	234 680	29 686	16 390	16 258	13 522	12 590	6 974	6 029	5 225	4 897	4 891	4 528
nowe mieszkania ogółem na 1000 mieszkańców	6,1	10,7	12,1	17,3	11,3	13,4	6,6	4,6	6,9	10,9	6,3	8,0
nowe mieszkania w budynkach wielorodzinnych	115 656	19 426	11 123	11 315	9 314	7 135	4 107	3 357	3 220	3 079	2 627	2 785
nowe mieszkania w budynkach wielorodzinnych na 1000 mieszkańców	3,0	7,0	8,2	12,0	7,8	7,6	3,9	2,6	4,2	6,9	3,4	4,9
mieszkania ogółem, których budowa rozpoczęła się w 2021 r.	277 425	32 956	17 233	15 673	14 592	13 342	10 183	8 727	6 226	4 725	7 199	7 570
mieszkania ogółem, których budowa rozpoczęła się w 2021 r. na 1000 mieszkańców	7,3	11,9	12,7	16,7	12,2	14,2	9,6	6,7	8,2	10,5	9,3	13,4

profilowanie klientów rynku mieszkaniowego

Dotychczas rynek mieszkaniowy w Polsce charakteryzował się zdecydowanie większym zapotrzebowaniem na mieszkania niż możliwością realizacji tych potrzeb. Przez minione dekady wszystko sprzedawało się na pniu i można go było bez wątpliwości określić jako rynek sprzedającego. Rosnąca od początku inflacja, wojna w Ukrainie oraz spadek dostępności kredytów zmieniły jednak sytuację rynkową. Zaczynamy wkraczać w okres, kiedy dogłębne poznanie motywacji i oczekiwań klientów może mieć kluczowe znaczenie dla przyszłości firm na rynku mieszkaniowym. Agenci nieruchomości i biura sprzedaży stanęły przez to przed niebagatelnym wyzwaniem. Przez minione dekady “sprzedawało się samo”, wystarczyło prezentować. Teraz gdy trzeba sprzedawać, rynek nie jest na to gotowy, bo nie zna narzędzi, które mogłyby mu w tym procesie pomóc.

W odpowiedzi na tę potrzebę ThinkCo we współpracy z agencją Very Human Services opracowało Persony Mieszkaniowe - kompleksowe profile klientów kupujących i wynajmujących mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym. Wyniki opracowano w oparciu o ponad 90 dogłębnych wywiadów, skonfrontowanych z wiedzą specjalistów.

Badanie miało za zadanie rozpracować mechanizmy podejmowania decyzji oraz motywacje zakupowe w kontekście wyszukiwania i kupowania lub wynajmowania nieruchomości, a wykorzystane metody zachęcały respondentów do dzielenia się wartościowymi wskazówkami na temat całego procesu podejmowania decyzji. Jego efektem są więc rekomendacje gotowe do wdrożenia przez działy sprzedaży, komunikacji i marketingu.

Ilustracje: Ola Dobrzyńska

Persona jest raportem osadzonym w realiach zachowań zakupowych konkretnych osób, który pozwala nam zobaczyć prawdziwe motywacje klientów i skuteczniej do nich trafić. Wykorzystaliśmy właśnie to narzędzie, bo dostrzegamy brak takiej wiedzy na rynku mieszkaniowym, a wiemy jak wiele persony zdziałały w innych sektorach gospodarki. Rynek nieruchomości dotychczas znał tylko grupy docelowe – segmenty na dużym poziomie ogółu. Są one jednak zróżnicowane, nawet jeśli dotyczą jednej grupy spójnej np. demograficznie. W tej samej grupie znajduje się jednak wielu odbiorców o spolaryzowanych potrzebach. I to o nich mówią Persony Mieszkaniowe, które nie zastępują opisów grup docelowych, ale są ich uzupełnieniem.

Persony są pomocne w codziennej pracy, ponieważ są konkretne. Pozwalają łatwo i szybko przekazywać najważniejsze informacje o odbiorcach np.: w briefach do agencji marketingowych. Dają również szansę na to, by każdy pracownik wewnątrz organizacji widział odbiorcę z tej samej perspektywy i szybko mógł zweryfikować pomysły na produkty czy usługi z potrzebami i celami ich odbiorców. To szybsza droga do podejmowania świadomych decyzji marketingowych i sprzedażowych.

Efekty badań przełożą się na praktyczne wskazania dla sprzedawców, marketerów, projektantów, pracowników działów obsługi klienta, agentów nieruchomości, a także innych osób pracujących w ekosystemie nieruchomości mieszkaniowych.

Więcej informacji o Personach Mieszkaniowych można znaleźć na stronie: personymieszkaniowe.pl

dom i jego okolica

czym jest dom

Dom to zarówno miejsce ciągłości i trwałości, jak też przestrzeń pracy i wypoczynku

Dom to idea tak szeroka i uniwersalnie istotna, że warto poświęcić chwilę, aby szerzej zrozumieć jej znaczenie. Dom to „centralny punkt odniesienia ludzkiej egzystencji", ponieważ wykonujemy w nim najbardziej podstawowe aktywności – w tym te na tyle intymne, że możliwe lub komfortowe jedynie tam[68]. Literatura poświęcona znaczeniu domu jest obszerna, ponieważ obejmuje wymiary kulturowe i symboliczne, aspekty emocjonalne i poznawcze, a także czynniki ekonomiczne i społeczne. W psychologii dom kojarzy się z bezpieczeństwem i schronieniem, prywatnością, wyrażaniem siebie, odzwierciedleniem własnych idei i wartości, aktywnością i miejscem przeżywania emocji. Perspektywa socjologiczna uznaje dom za centrum życia rodzinnego, za miejsce odosobnienia, bezpieczeństwa i relaksu, wolności i niezależności, wyrażania siebie i swojego statusu społecznego. To również miejsce ciągłości i trwałości, znaczny zasób finansowy oraz przestrzeń pracy i wypoczynku. Czym więc dokładnie jest dom?

fot: *Visually Us, Pexels*

dom to miejsce, z którym jesteśmy związani

Przywiązanie do miejsca to emocjonalna, pozytywna relacja między jednostką a zamieszkiwaną przez nią przestrzenią[69]. Ta specyficzna więź odnosi się do wielu poziomów – osiedla, dzielnicy, miasta, regionu, kraju – jednak ze względu na poczucie kontroli nad małą przestrzenią to lokal mieszkalny staje się miejscem, do którego jesteśmy najmocniej przywiązani. Niemniej pojęcie domu odnosi się także do okolicy i sąsiedztwa. Dobrze znane otoczenie przekłada się bowiem na poczucie stabilności i zakorzenienia[70]. Wspólnie z mieszkaniem stanowi podstawową przestrzeń życia i co do zasady jest elementem tożsamości człowieka[71].

Na przywiązanie do danego miejsca ma wpływ wiele czynników. Ich podstawą jest upływający czas. Im dłużej mieszkamy w danym miejscu, tym lepiej je poznajemy, oswajamy i wypełniamy wspomnieniami oraz skojarzeniami. Spontanicznie umacniamy relacje z sąsiadami, ale też z lokalnymi sprzedawcami, kurierami i innymi regularnie spotykanymi osobami. Przywiązaniu do miejsca sprzyja zatem jego kameralność oraz niewielka rotacja mieszkańców oraz innych użytkowników. To dlatego osoby z mniejszych miejscowości wykazują silniejsze przywiązanie do otoczenia domu, a mieszkańcy aglomeracji – do szerszych obszarów, np. dzielnicy[72].

źródło: IKEA

fot. Chewy, Unsplash

dom daje poczucie bezpieczeństwa

Dobra relacja z miejscem pozwala na swobodę, daje poczucie bezpieczeństwa i zaufania w obrębie społeczności[73]. Pozwala poczuć się nam na tyle komfortowo, że możemy oddać się myśleniu o przyszłości. Poczucie bezpieczeństwa związane z domem wynika z wykonywania tam prozaicznych, ale fundamentalnych dla naszego życia czynności: opieki nad nami samymi oraz naszymi bliskimi[74]. Wyżywienie siebie i rodziny, sprzątanie, odpoczynek – wszystko to odbywa się przede wszystkim w domu. Kiedy jesteśmy chorzy, większość z nas chciałaby leżeć we własnych łóżkach.

Pandemia COVID-19 wyraźnie podkreśliła znaczenie domu jako miejsca bezpiecznego, przynajmniej pozornie odizolowanego od zagrożeń z zewnątrz. Nakaz „pozostania w domu" oznaczał zaszycie się w jedynym miejscu, które jesteśmy w stanie sami kontrolować. Szczególnie w dobie głębokich i szybkich zmian społecznych dom stanowi dla ludzi namacalne i symboliczne miejsce stabilności i zakorzenienia[75]. To przestrzeń, którą znamy na pamięć i możemy opanować[76].

dom jest miejscem budowania relacji

Jedną z podstawowych funkcji domu jest utrwalanie bliskich relacji z osobami dzielącymi tę samą przestrzeń. Potwierdzają to wyniki badań przeprowadzonych wśród osób, które ze względu na objęcie opieką paliatywną musiały dużą część

fot. Bench Accounting, Unsplash

czasu spędzać poza własnym mieszkaniem. Obecność bliskich była najczęstszą odpowiedzią udzielaną na pytanie, co pomogłoby w poczuciu się „jak w domu" podczas opieki w szpitalu. Poza domownikami istotne okazały się też stałe relacje sąsiedzkie, dające poczucie przynależności do danego miejsca.

Upowszechnienie się mediów społecznościowych sprawiło, że nasze domy są bardziej otwarte na świat zewnętrzny niż kiedykolwiek wcześniej. Tradycyjnie prywatne wnętrza stają się tłem zdjęć, filmów i relacji. Szczególnym rodzajem zaburzenia sfery prywatnej jest praca i nauka z domu, wymagająca nierzadko pokazywania części pomieszczeń w trakcie spotkań wideo. Tym samym częściej jesteśmy wystawieni na społeczną ocenę miejsca, w którym mieszkamy, jego stylu, wielkości i czystości. Przestrzeń domu, która ma zapewniać prywatność względem świata zewnętrznego, staje się w efekcie scenerią interakcji ze światem zewnętrznym.

dom zapewnia prywatność

Spędzanie czasu z innymi ludźmi, szczególnie obcymi, jest męczące i może być stresujące. Dom jest miejscem, do którego wycofujemy się, by na jakiś czas uciec od interakcji społecznych. Według koncepcji Martina Heideggera dom nie tylko chroni nas przed bezpośrednimi zagrożeniami i niewygodami świata zewnętrznego, ale również stanowi miejsce pielęgnacji i opieki nad samym sobą, własne sanktuarium[77].

Próg domu oddziela nas od innych i pozwala na zmianę statusu. Po przekroczeniu progu pracownik staje się ojcem lub matką, uczeń – dzieckiem, a obcy – gościem. Próg umożliwia kontrolę przestrzeni poprzez mechanizm prywatności, stanowi interpersonalny proces regulujący interakcje z innymi[78]. Kontrolowanie dostępu do domu pozwala nam decydować, z kim jesteśmy gotowi nawiązać bliższą relację i jaką przyjmie ona formę[79]. Dom jest przestrzenią porządku, która pomaga nam zredukować złożoność otaczającej nas rzeczywistości – aby utrzymać ten stan, musi on podlegać kontroli.

dom na różnych etapach życia

Podejście do domu w znacznej mierze kształtowane jest przez nasz wiek i wynikające z tego potrzeby i prawidłowości. Już małe dzieci preferują określone miejsca, a do czasu rozpoczęcia edukacji przestrzeń domu stanowi niemal cały ich świat[80]. Później nasze horyzonty się rozszerzają, ale poczucie domu pozostaje istotne w pokonywaniu kolejnych etapów życia[81]. Przywiązanie do danego miejsca jest tym większe, im więcej podejmuje się w nim aktywności[82]. Istotna może być w tym przypadku możliwość rozwijania znajomości sąsiedzkich. Poczucie życia w społeczności, wynikająca z faktu mieszkania w danym miejscu, potwierdza jego stabilność, a relacje z pozostałymi domownikami oraz sąsiadami stanowią wspólny punkt odniesienia, budujący tożsamość miejsca[83].

W ROBYG od blisko 20 lat z powodzeniem realizujemy założenia idei 15-minutowych miast. Obecnie ponad 80% naszych osiedli jest zgodnych z tą koncepcją. Inwestycje realizujemy odpowiedzialnie, biorąc pod uwagę wielkość, rozmieszczenie oraz lokalizację działki, stosując rozwiązania wspierające różnorodność gatunkową, retencję wody, a także zapobiegające powstawaniu zjawiska tzw. miejskich wysp ciepła. Stawiamy na przyjazne środowisku rozwiązania, a wyrazem tego jest opracowany i wdrożony przez nas Zielony standard ROBYG. W trosce o dobre samopoczucie naszych klientów opracowaliśmy też unikalny standard ROBYG Human Balance, w ramach którego tworzymy przyjazne otoczeniu osiedla w nurcie active design, promując aktywny i zdrowy styl życia. Jesteśmy przekonani, że ważna jest nie tylko funkcjonalność samego mieszkania, ale i sposób organizacji całego osiedla.

Korzyści dla mieszkańców przenikają się z korzyściami dla środowiska, co ma przełożenie na lepsze życie w domu i jego otoczeniu. Na jakość mieszkania składa się kilka czynników. Ważne są lokalizacja, dostęp do infrastruktury, ale także wysoki standard inwestycji i możliwość elastycznej organizacji przestrzeni zmieniającej się wraz z naszymi oczekiwaniami.

Eyal Keltsh

wiceprezes zarządu ROBYG SA

WYWIAD

IKEA dla Firm – co to za miejsce?

Paulina Roszak-Krawczuk
projektantka wnętrz, IKEA

IKEA dla Firm to miejsce, w którym klient biznesowy uzyska bardziej zindywidualizowaną obsługę. Dzięki zgłębianiu potrzeb i rozpoznawaniu wyzwań jesteśmy w stanie tworzyć jeszcze lepsze miejsca do życia. W ramach IKEA dla Firm oferujemy usługę projektowania, z której chętnie korzystają przedstawiciele różnych branż, przede wszystkim deweloperzy oraz właściciele hoteli, apartamentów i mieszkań na wynajem. Nasi specjaliści przygotowują projekty skrojone na miarę potrzeb i z opcją multiplikacji w kolejnych lokalach. To dobre rozwiązanie dla przedsiębiorców, dla których ważny jest czas i optymalizacja kosztów, przy jednoczesnym zapewnieniu jakości rozwiązań.

Jak przebiega proces projektowy?

Paulina Roszak-Krawczuk: Pierwszym krokiem jest spotkanie i omówienie inwestycji – można przeprowadzić je również online. Bazując na zdobytej wiedzy, projektant zaproponuje odpowiednią opcję z wachlarza dostępnych usług lub przygotuje indywidualną ofertę dla danego projektu. Na projekt składają się nie tylko wizualizacje wraz z układem funkcjonalnym wnętrza, ale również kolaże nastrojowe, sugestie kolorystyczne oraz kompletna lista zakupów wraz z wyceną.

W ramach tej usługi można zaprojektować absolutnie każdą przestrzeń: od pojedynczego pokoju, po całe mieszkanie, przestrzenie wspólne, biura, a nawet wnętrza usługowe, takie jak sklepy, piekarnie, kawiarnie itd. Asortyment IKEA jest na tyle szeroki i multifunkcyjny, że sprawdzi się w praktycznie każdym wnętrzu. Ograniczeniem jest jedynie wyobraźnia.

Jakie jeszcze są atuty usługi projektowej w IKEA dla Firm?

Niewątpliwie jej kompleksowość. Projekt nie musi kończyć się na wyborze i zakupie mebli. W ramach asortymentu IKEA możemy wyposażyć wnętrze w akcesoria i dodatki w różnym stylu, w zestawy potrzebnych naczyń, tekstyliów, kompleksowe oświetlenie, a nawet żywe rośliny. Dzięki doświadczeniu projektantów oraz szerokiemu asortymentowi nie tylko mamy pewność, że projekt będzie spójny aż po ostatni element, ale oszczędzamy też czas i pieniądze dzięki zakupowi od jednego dostawcy.

W jaki sposób przygotować się do spotkania z projektantem?

Warto przygotować rysunki pokazujące projektowaną przestrzeń wraz z wymiarami. Przydatne będą również zdjęcia obecnej sytuacji oraz informacje o decyzjach już podjętych – takich jak wybór stolarki okiennej i drzwiowej czy materiałów wykończeniowych. Podczas spotkania projektant zada pytania o potrzebne funkcje. Jeśli projekt będzie dotyczył mieszkań, na pewno warto zastanowić

źródło: IKEA

się nad tym, dla kogo są one projektowane, kto ma być ich odbiorcą.

A co jeśli mamy do zaprojektowania więcej mieszkań?

Dość często się z tym spotykamy. Wielu naszych klientów to właściciele hoteli, apartamentów, deweloperzy, właściciele mieszkań na wynajem i najemcy biur. Do takiej sytuacji możemy podejść w dwojaki sposób, w zależności od potrzeb. Możemy każde z pomieszczeń potraktować indywidualnie i przygotować projekt specjalny dla każdej jednostki. Najczęściej jednak wykorzystujemy możliwości systemowych mebli IKEA i po przygotowaniu projektu bazowego multiplikujemy go, dostosowując do każdej pojedynczej przestrzeni. To wygodne rozwiązanie, które pozwala na szybką realizację. Meble IKEA nie są projektowane na wymiar, są meblami modułowymi – co oznacza, że całość tworzymy z pojedynczych, gotowych elementów. Przy użyciu paneli uzupełniających i wiedzy naszych specjalistów możemy na etapie montażu dopasować produkty do zastanej przestrzeni. Dzięki zastosowaniu mebli systemowych, zamiast tworzonych na zamówienie, oszczędzamy czas i pieniądze.

Projekt mamy dopięty, co dalej?

IKEA dla Firm to również koordynatorzy sprzedaży – po ukończeniu projektu to oni zajmują się obsługą inwestycji. Przygotowują podsumowanie zamówienia wraz z odpowiednim sposobem płatności (w tym leasing), a na koniec wystawiają fakturę. Oferujemy też usługę transportu z wniesieniem i montażem. Koordynatorzy przez cały proces są opiekunami inwestora. Pilnują, żeby zakup, realizacja i montaż przebiegały bez zakłóceń.

W ramach IKEA dla Firm dajemy możliwość otrzymania wnętrza pod klucz – a raczej po ostatnią szklankę czy kwiatka na parapecie. Współpraca projektantów i koordynatorów optymalizuje cały proces i oszczędza czas inwestorów. To wygodne i szybkie rozwiązanie, które gwarantuje, że po realizacji projektu będzie można zaprosić ludzi do wnętrza, w którym po prostu będą chcieli zostać.

źródło: IKEA

znaczenie otoczenia i relacji międzyludzkich

Rola dewelopera nie ogranicza się już do stawiania budynków, ale obejmuje kreowanie tętniących życiem przestrzeni. Dlatego też TDJ Estate od początku stawia na wielorodzinne projekty mieszkaniowe z duszą. Naszą misją jest tworzenie miejsc, w których sami chcielibyśmy mieszkać, pracować i spędzać wolny czas. Z inwestycjami, które tworzymy, wiążemy się długofalowo, angażując się w aktywizowanie mieszkańców i najemców lokali handlowo-usługowych. Wierzymy, że jakość życia wzrasta dzięki silnym więziom społecznym.

Osiedle Franciszkańskie w Katowicach – pierwsza inwestycja mieszkaniowa TDJ Estate – jest dobrym przykładem takiego właśnie podejścia. W kalendarz osiedlowych wydarzeń na stałe wpisały się organizowane przez nas obchody Dnia Dziecka czy dzielnicowego Święta Kwitnących Głogów, podczas którego wraz z najmłodszymi mieszkańcami sadzimy głóg na naszym osiedlu. Dzień Choinki, czyli przedświąteczne spotkanie wszystkich mieszkańców, to okazja do skosztowania świątecznych potraw, znalezienia ozdób, wyboru drzewka i wsparcia miejskiego schroniska dla zwierząt. Na Osiedlu Franciszkańskim wydajemy też gazetę „Twoja Ligota", na łamach której przedstawiamy pasje i talenty naszych wyjątkowych mieszkańców, opowiadamy o ciekawych inicjatywach oraz promujemy osiedlowych przedsiębiorców i lokalnych aktywistów.

źródło: TDJ Estate

Dobre praktyki przenosimy również na pozostałe inwestycje – już niedługo w Pierwszej Dzielnicy wszyscy mieszkańcy i usługodawcy będą mieli okazję poznać się podczas Dnia Sąsiada. Takie wydarzenia to osiedlowe święta, ale również na co dzień angażujemy się w sprawy ważne dla lokalnych społeczności – organizujemy koncerty osiedlowe, zajęcia dla najmłodszych, akcje charytatywne, wyprzedaże garażowe, wspieramy uczniowskie kluby sportowe, świetlice i domy kultury. Szczególnie bliskie naszemu sercu jest Centrum Integracji Międzypokoleniowej „Bezpieczna Twierdza". Sponsorujemy też wydarzenia sportowe i promujemy wydarzenia dzielnicowe, z których korzystają nasi mieszkańcy.

Chcemy dawać mieszkańcom możliwość naturalnego nawiązywania relacji, dlatego przywiązujemy dużą wagę do jak najlepszego projektowania terenów wspólnych. Nasze projekty mają charakter otwarty, stawiamy bowiem na kontakt z najbliższym otoczeniem bez barier. Zagospodarowując zewnętrzne tereny, dbamy o to, by pojawiła się na nich zieleń pod wieloma postaciami i starannie dobrana mała architektura. Każdą inwestycję traktujemy indywidualnie, uwypuklając jej walory, z jednoczesnym poszanowaniem historii danego miejsca i jej najbliższego otoczenia.

W centralnej części osiedla Dobrynów uwzględniliśmy dziedziniec pełen różnorodnej roślinności, z ogródkiem wspólnotowym, strefą kina letniego oraz przestrzenią dla dzieci w różnym wieku. Franciszkańskie Południe wykorzystuje z kolei sąsiedztwo Klasztoru Ojców Franciszkanów. Teren zewnętrzny osiedla zostanie połączony z przyklasztornym zespołem parkowym, co pozwoli stworzyć spokojną oazę zieleni w sercu osiedla. W położonej w centrum miasta Pierwszej Dzielnicy ogólnodostępne otoczenie, łączące się naturalnie ze Strefą Kultury, zostanie zagospodarowane infrastrukturą rekreacyjną i bogatą zielenią.

źródło: TDJ Estate

5 przedłużenie domu

Postrzeganie miasta może być odmienne w zależności od wielu indywidualnych uwarunkowań

Poczucie szczęścia jest skrajnie subiektywne, zatem by zbadać jego poziom, niezbędna jest dogłębna analiza społeczna. W badaniu przeprowadzonym na przełomie 2021 i 22 r. na zlecenie serwisu Otodom wzięło udział kilkadziesiąt tysięcy osób z całej Polski. Badani odpowiadali na pytania dotyczące tego, na ile i w jaki sposób zamieszkiwane przez nich miasto wpływa pozytywnie lub negatywnie na ich szczęście. Większość badanych (57%) stwierdziła, że w swoim mieście czują się szczęśliwi lub bardzo szczęśliwi. Przeciwne odczucia zadeklarował co piąty ankietowany, co pozostawia dużą, ponad 20-procentową grupę niezdecydowanych.

Trudność w jednoznacznej ocenie znajduje swoje odzwierciedlenie w wyborze elementów, które wpływają na poczucie szczęścia z życia w mieście. Dostęp do rozrywki i kultury, kwestie środowiskowe oraz komunikacja miejska i dojazdy – wszystkie te elementy znalazły się wśród pięciu najczęściej wymienianych, zarówno w rankingu czynników pozytywnych, jak i negatywnych. Uświadamia to, jak odmienne może być postrzeganie tego samego miasta w zależności od lokalizacji mieszkania, codziennie pokonywanych tras czy wielu innych indywidualnych uwarunkowań.

co wpływa na nasze szczęście w mieście

Badanie Otodom pokazuje, że bolączki związane z kosztami życia łączą pokolenia i w każdym wieku są najczęściej wskazywanym elementem negatywnym. Analogicznie dostępność sklepów uszczęśliwia przedstawicieli wszystkich grup wiekowych. Na tym jednak podobieństwa niezależnie od wieku się kończą. O ile dostępność rozrywki i kultury jest trzecim najczęściej wymienianym pozytywnym czynnikiem dla osób przed 24. r.ż., o tyle seniorzy powyżej 70 lat niemal równie często wskazują na jej brak. Infrastruktura dla dzieci należy do najczęściej wymienianych czynników pozytywnych jedynie wśród osób w wieku 36–40 lat, co pokazuje zmianę punktu widzenia miasta po założeniu rodziny.

Deklarowany poziom szczęścia rośnie wraz z wiekiem i zaczyna spadać dopiero po 70. r.ż. Uśrednione wyniki dla kobiet i mężczyzn są niemal identyczne, jednak inaczej rysuje się sytuacja przy uwzględnieniu podziału na wielkość miasta. Mężczyźni są zauważalnie szczęśliwsi niż kobiety w małych i średnich miastach do 200 tys. mieszkańców. W większych ośrodkach proporcja się odwraca, a w miastach powyżej pół miliona mieszkańców to kobiety deklarują się jako wyraźnie szczęśliwsze od mężczyzn.

źródło: BPI Real Estate Poland

czego oczekujemy w najbliższej okolicy

Miasto powinno umożliwiać dostęp do najważniejszych funkcji w zasięgu 15-minutowego spaceru lub jazdy rowerem od domu – tak głosi jedna z wiodących koncepcji w dzisiejszej urbanistyce. W dyskusjach na temat miasta 15-minutowego w języku angielskim często korzysta się ze słowa *neighbourhood*, jednostki terytorialnej, której znaczenie po polsku najlepiej oddaje prawdopodobnie słowo „okolica" – obszar mniejszy niż dzielnica dużego miasta, ale większy niż bezpośrednie sąsiedztwo. Już w latach 20. Ubiegłego wieku Clarence Perry zaproponował uporządkowanie Nowego Jorku przez wyznaczenie sieci *neighbourhoods*, tak by każda jednostka składała się z mieszkań, szkół, sklepów, miejsc pracy, instytucji kultury i terenów zieleni[84]. Do tworzenia miast według tej koncepcji wrócono kilkadziesiąt lat później, na fali rozwoju koncepcji nowego urbanizmu[85].

Mieszkańcy miast powinni mieć łatwy dostęp do usług publicznych. Przykładem właściwego podejścia może być opracowany przez stołeczny ratusz Warszawski Standard Mieszkaniowy. WSM podaje, że w zasięgu jednego kilometra od domu, czyli ok. 10 minut spacerem, znaleźć powinny się szkoła podstawowa, żłobek i przedszkole. Co ważne, chodzi

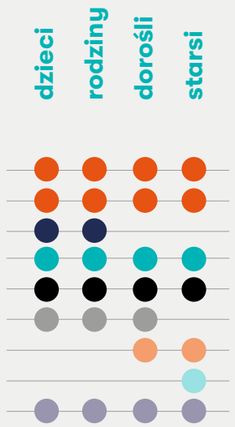
źródło: Robyg

o placówki publiczne. Tak samo określone zostało maksymalne oddalenie najbliższego ośrodka kulturalnego i biblioteki, a także obiektu sportowego. Akceptowane jest rzadsze rozmieszczenie placówek ochrony zdrowia, których odległość od domu nie powinna przekraczać 1800 metrów. Najbliższy skwer (<0,5 ha) powinien znajdować się nie dalej niż 400 metrów, większy teren zieleni nie dalej niż 800 metrów, a park powyżej 5 ha – 1200 metrów od domu[86]. Są to standardy, którym powinny sprostać instytucje i osoby odpowiedzialne za wygląd i funkcję przestrzeni miejskiej w celu zapewnienia dobrej jakości życia.

Jak wygląda znaczenie usług komercyjnych wśród mieszkańców? Wyniki badań wskazują, że dla 61% ankietowanych

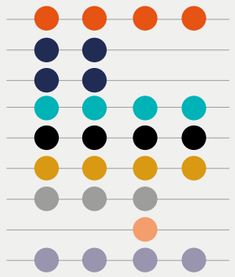
NAJWAŻNIEJSZE ELEMENTY LOKALNEJ INFRASTRUKTURY

piesza odległość od domu



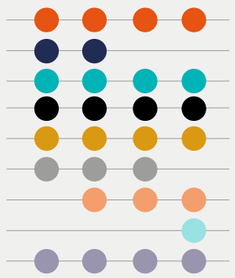
5 minut

- podstawowe usługi
- sklep convenience
- przedszkole
- skwer z placem zabaw
- centrum lokalne
- siłownia
- odbiór paczek
- miejsce aktywności senioralnej,
- przystanek autobusowy i stacja rowerowa



10 minut

- supermarket
- szkoła podstawowa
- żłobek
- park
- centrum kulturalne
- przychodnia
- boisko sportowe
- centrum rozwoju zawodowego
- przystanek transportu szynowego



15 minut

- centrum handlowe
- szkoła średnia
- duży teren zieleni
- centrum kulturalne
- szpital
- centrum sportowe
- urzędy publiczne
- dom spokojnej starości
- stacja kolejowa

- edukacja
- tereny zieleni
- kultura
- infrastruktura
- transport
- handel i usługi
- opieka medyczna
- sport
- opieka nad starszymi

źródło: Chapman Taylor, What is 15-min city and why is it so important, 2021, https://bit.ly/377iHyk (data dostępu: 27.04.2022).

BLISKOŚĆ KTÓRYCH Z PONIŻSZYCH ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY JEST DLA CIEBIE NAJWAŻNIEJSZA?

źródło: Archicom, Barometr. Dobrze mieszkać, 2021

CZY POLACY SĄ SZCZĘŚLIWI W SWOICH MIASTACH?

57%

Ankietowanych deklaruje, że są szczęśliwi tam, gdzie żyją

21%

Ankietowanych nie ocenia najlepiej poziomu szczęścia w swoim mieście

Uszczęśliwia nas

Unieszczęśliwia nas

W JAKIM WIEKU JESTEŚMY NAJSZCZĘŚLIWSI?

60+

Najszczęśliwsze są osoby dojrzałe, w wieku 61-70 lat

18-24

Najmniej szczęśliwi są młodzi, w wieku od 18 do 24 lat

Uszczęśliwia nas

18-24

dostępność sklepów 34%
dobra komunikacja 30%
dostępność kultury i rozrywki 26%

36-40

dostępność sklepów 28%
infrastruktura dla dzieci 25%
dobra komunikacja 25%

70+

dostępność sklepów 22%
dobra komunikacja 20%
dostępność służby zdrowia 18%

Unieszczęśliwia nas

18-24

koszty życia 35%
słaba komunikacja 25%
zły stan środowiska 25%

36-40

koszty życia 41%
zły stan środowiska 26%
słaba komunikacja 24%

70+

koszty życia 27%
słaby dostęp do kultury 19%
zły stan środowiska 18%

źródło: Leesman, 31.12.2021, The Home Working Impact Code, n=279,824.

kluczowym elementem infrastruktury w pobliżu domu jest duży sklep spożywczy, a mały sklep osiedlowy niezbędny jest dla 41% badanych. Znakiem czasów jest równie częste wskazywanie paczkomatu. Dla ponad 30% badanych bardzo istotna jest bliskość apteki i przychodni[87]. Oczywiście wszystko zależy od miejsca, w którym mieszkamy. Różnice dostrzegalne są już przy rozróżnieniu na wielkość miast. O ile 66% mieszkańców przedmieść narzeka na niewielką liczbę barów i restauracji, o tyle w dużych miastach odsetek ten spada do ok. 40%[88]. Jeszcze inne wyniki przyniosłoby wyszczególnienie poszczególnych dzielnic, a nawet osiedli. Ogrom lokalnych uwarunkowań sprawia, że opracowanie programu funkcjonalnego inwestycji musi być dokonywane każdorazowo dla każdej lokalizacji.

źródło: Robyg

przestrzenie pomiędzy budynkami

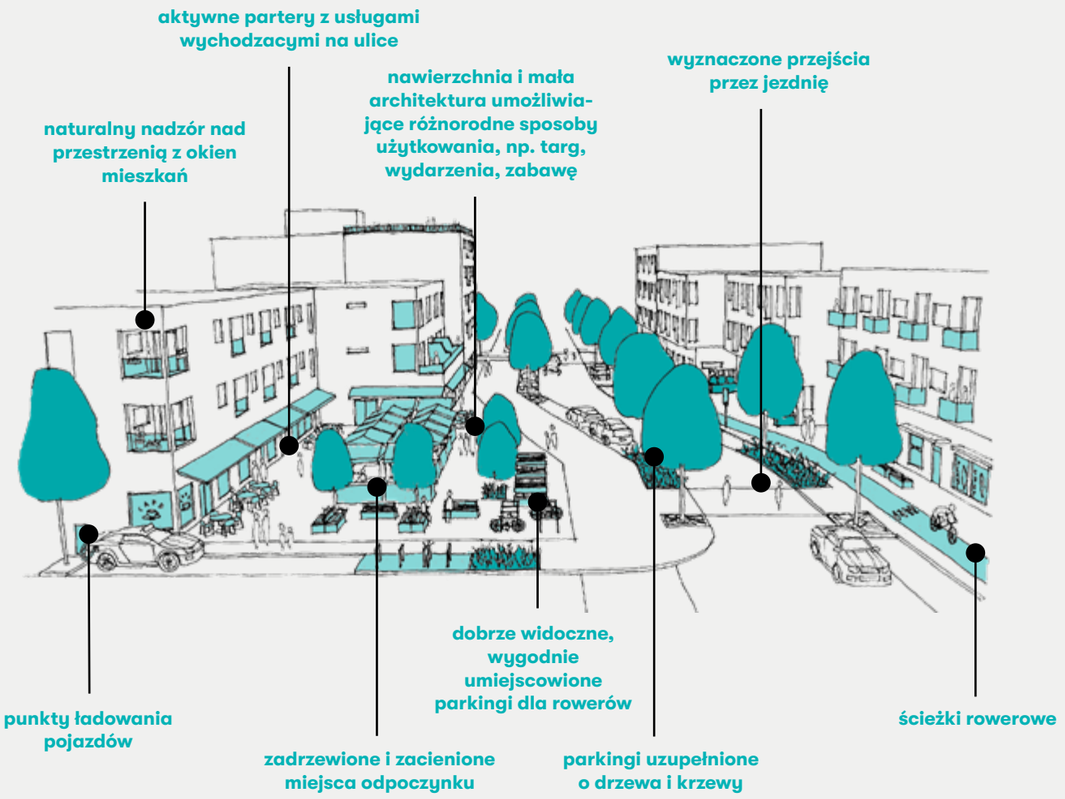
Mianem przestrzeni wspólnej określamy zarówno podwórko dzielone przez kilku, kilkunastu czy kilkuset mieszkańców, jak i w pełni publiczny i otwarty teren. W zależności od skali przestrzeń wspólna może spełniać cały szereg funkcji służących zdrowiu, wygodzie i dobremu samopoczuciu mieszkańców, ale też budować dobry wizerunek miejsca i przyciągać klientów do lokalnie oferowanych usług.

Przy projektowaniu przyjaznej przestrzeni osiedlowej należy pamiętać o wielu elementach, które się na nią składają[89]:

- optymalna odległość między budynkami (nie za duża, nie za mała),
- otoczenie terenów otwartych przez budynki (umożliwia monitorowanie terenu przez okna),
- skala budynków (nie powinna przytłaczać),
- dostępność budynków (rozmieszczenie i charakter wejść),
- dostępność usług (rozmieszczenie i zróżnicowanie funkcji),
- roślinność,
- mała architektura,
- wykorzystane materiały (estetyka i łatwość utrzymania),
- styl budynków i przestrzeni między nimi (wyraz estetyczny).

Do najbardziej pożądanych elementów infrastruktury w pobliżu domu ankietowani Polacy zaliczają ogrodową strefę wypoczynku, miejsca do aktywności sportowej oraz place zabaw dla dzieci w różnym wieku. Mile widziane są też atrakcje dla młodzieży, takie jak skatepark. Poza tym badani wskazywali jako istotne również strefy dla psów oraz miejsce spotkań i osiedlowych inicjatyw[90].

PRZESTRZEŃ MIĘDZY BUDYNKAMI



źródło: Ministry of Housing, Communities and Local Government, National Design Guide, 2021.

lubimy mieszkać wśród zieleni

Kontakt z naturą zawsze był istotnym czynnikiem przy wyborze mieszkania. W wyniku pandemii stał się elementem zdecydowanie kluczowym, a dostępność terenów zieleni znacznie zyskała na znaczeniu[91]. Ponad 53% respondentów zgodziło się ze zdaniem, że docenia tereny zieleni w swojej okolicy bardziej niż przed pandemią[92]. Około połowa badanych wskazała też, że bardziej ceni sobie obecność terenów rekreacyjnych oraz wysoką jakość ścieżek pieszych i rowerowych. W wywiadach zwracano uwagę na nadmierne zabetonowanie istniejących osiedli mieszkaniowych, co nie stanowi dobrych warunków do życia ani dla człowieka, ani dla zwierząt. Wzrost znaczenia dostępu do natury potwierdzają również inne badania, według których zieleń w pobliżu mieszkania jest szczególnie istotna dla osób powyżej 55. r.ż.[93]

W powszechnej świadomości prywatny teren zewnętrzny uważany jest za duży atut mieszkania. Ankietowani Brytyjczycy, którzy mają prywatne ogródki, oceniają je jako trzeci, po lokalizacji domu i jego wielkości, najważniejszy element ewentualnej wyceny domu. Co ciekawe, ci sami badani, postawieni przed wyborem między prywatnym balkonem a wspólnym podwórkiem jako atrakcyjniejszą wskazują tę drugą opcję. Z jednej strony można interpretować to jako dostrzeżenie potencjału w większej przestrzeni, z drugiej – jako dążenie do budowania więzi sąsiedzkich[94].

fot. Noah Buscher, Unsplash

zieleń osiedlowa

Zieleń osiedlowa może mieć charakter publiczny, półprywatny lub prywatny. Do pierwszej kategorii zaliczają się wszystkie ogólnodostępne obszary biologicznie czynne: murawy, łąki, zagajniki, ogrody, ale też zieleń izolacyjna wzdłuż drogi. Dla utrzymania bezpieczeństwa i poszanowania terenu przez użytkowników jego całość powinna być widoczna z okien mieszkań. Przestrzenie półprywatne, np. dziedziniec niewielkiego budynku czy taras na dachu, przeznaczone są dla ograniczonej liczby mieszkańców osiedla. Z kolei prywatne ogródki należą do poszczególnych mieszkańców, choć nie muszą być zlokalizowane na poziomie gruntu.

Rośliny można wykorzystywać również jako estetyczne zamienniki tradycyjnych elementów infrastruktury – słupków czy płotów. Przy odpowiedniej wysokości i gęstości poza wyznaczaniem granic pozwalają na ograniczenie przemieszczania się pyłów[95] oraz częściowo izolują od hałasu[96]. Obecnie zieleń jest powszechnie wprowadzana zarówno na dachy, jak i ściany boczne budynków. Poza wyrazem estetycznym i korzyścią dla ekosystemu tego typu rozwiązania naturalnie schładzają budynki.

Najważniejsze rodzaje zieleni to:

- parki, ogrody, miejskie lasy, bulwary i aleje spacerowe, zieleń izolacyjna wzdłuż drogi czy ścieżki o charakterze publicznym,
- skwery, place zabaw, siłownia osiedlowa na świeżym powietrzu, sady miejskie o charakterze półprywatnym,
- zieleń na budynkach, m.in. zielone dachy, ogrody wertykalne,
- prywatne ogródki przynależne do konkretnego mieszkania.

Rola zieleni na obszarach zurbanizowanych:

- **korzyści środowiskowe** – poprawa jakości powietrza (ograniczenie zanieczyszczeń, produkcja tlenu)[97], wzrost bioróżnorodności, minimalizowanie zjawiska wyspy ciepła[98], zmniejszenie energochłonności budynków (dzięki zielonym dachom i ścianom) oraz regulacja poziomu wody i retencja w przypadku nadwyżki opadów,
- **kwestie społeczne** – poprawa samopoczucia[99], minimalizowanie stresu[100], zmniejszenie obecności negatywnych zjawisk społecznych (przestępstw, przemocy, agresji)[101], poprawa kondycji fizycznej (dzięki miejscom rekreacji) oraz zdrowia psychicznego[102], miejsce spotkań, naturalna przestrzeń zabawy,
- **walory przestrzenne** – pozytywny wpływ na estetykę otoczenia, możliwość strefowania terenu i podkreślania charakteru poszczególnych części, izolacja akustyczna oraz zacienianie otwartych przestrzeni.

W Otodom wiemy o nieruchomościach wszystko: wciąż analizujemy dane i śledzimy sytuację na rynku, ale rozumiemy, że dom to nie liczby i wykresy, ale miejsce, w którym chcemy przede wszystkim być szczęśliwi. Dlatego zastanawiamy się, czym jest szczęśliwy dom. Poszukiwania zainicjował raport Szczęśliwy Dom. Badanie dobrostanu Polaków, przeprowadzony z Uniwersytetem SWPS, by każdy z nas mógł świadomiej dokonać wyboru wymarzonego domu.

Dzięki badaniom dokonaliśmy kilku odkryć. Wiemy chociażby, że na poczucie szczęścia wpływa zarówno to, co znajduje się w naszych czterech ścianach, jak i... widok z okna i najbliższa okolica. Co ciekawe, chociaż każdy z nas czasem potrzebuje odrobiny samotności, to nasze szczęście jest budowane przede wszystkim dzięki bliskim, którzy z nami mieszkają. Wiemy też, że pandemia wywróciła do góry nogami to, jak patrzymy na dom i nasze potrzeby mieszkaniowe. Dziś jesteśmy ich bardziej świadomi, ale też otwarci na zmiany (i to niemałe), pomagające znaleźć szczęśliwe miejsce – aż co trzeci ankietowany przeprowadził się lub aktywnie szukał nowego domu w czasie pandemii. Widać, że nie chcemy już odkładać na potem tego, co ważne.

Marta Buzalska

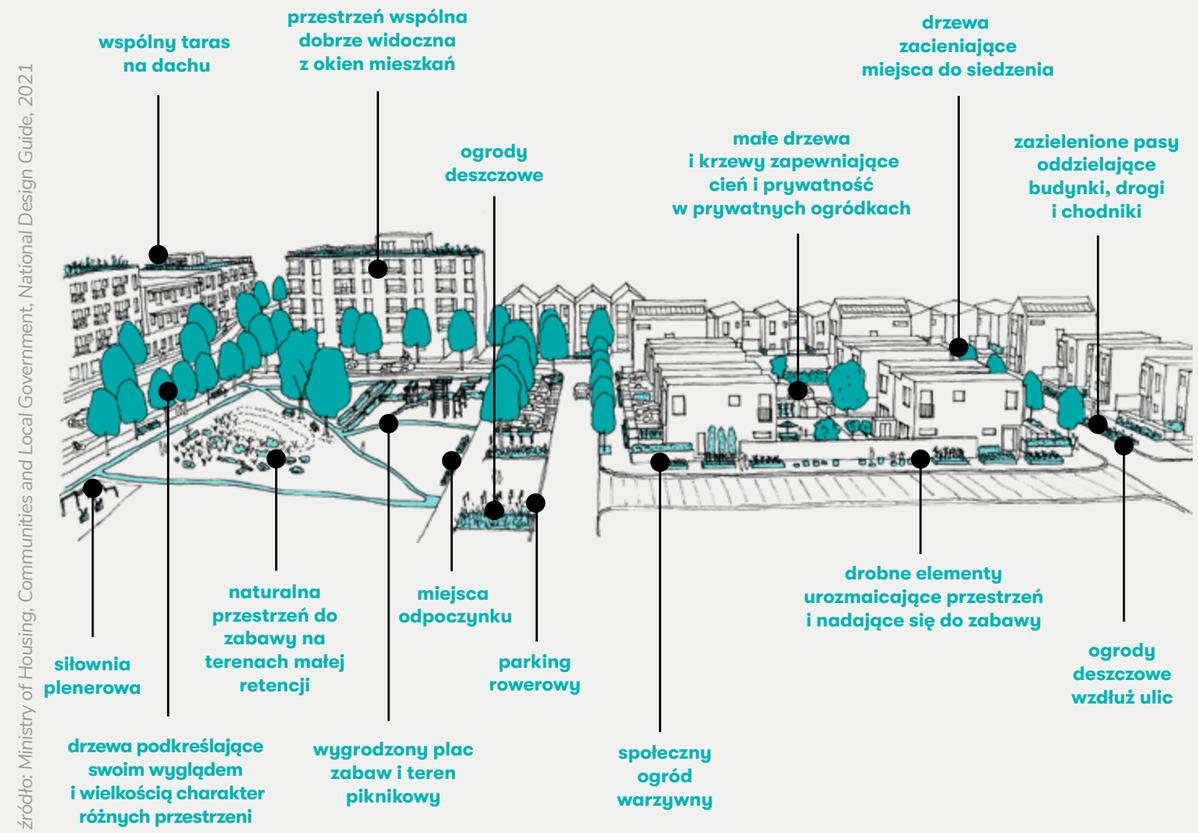
content marketing & PR specialist
Otodom

CECHY DOBRZE ZAPROJEKTOWANEJ PRZESTRZENI

Dobrze zaprojektowane miejsca składają się z szeregu elementów, które współtworzą ich charakter. Poza atrakcyjnymi aspektami fizycznymi powinny podtrzymywać poczucie wspólnoty w lokalnej społeczności oraz uwzględniać rozwiązania związane ze zmianami klimatu.

źródło: Ministry of Housing, Communities and Local Government, National Design Guide, 2021

ZIELEŃ NA OSIEDLACH MIESZKALNYCH



źródło: Ministry of Housing, Communities and Local Government, National Design Guide, 2021

ZIELEŃ W LICZBACH

Najczęściej wybierane parametry

53%
badanych zdecydowanie bardziej niż przed pandemią docenia tereny zieleni w okolicy

50%
badanych wskazało, że w wyniku pandemii ważne stało się dla nich posiadanie balkonu, tarasu lub ogrodu

32%
badanych chce mieszkać wokół terenów zielonych (skwerów, parków i lasów)

30%
szuka domu lub mieszkania z ogrodem

źródło: Otodom & Heksagon, Ranking zielonych dzielnic, 2022

osiedla w idei 15-minutowych miast

Filozofia ROBYG koncentruje się na człowieku i jego potrzebach przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego. Nasze podejście do osiedli mieszkalnych najlepiej wyrażają trzy wartości: troska, odpowiedzialność i wsparcie. Projekty realizujemy odpowiedzialnie, troszcząc się o środowisko oraz dostarczenie mieszkańcom mądrze zaprojektowanych przestrzeni i dobrej jakości mieszkań, które wspierają w codziennych zadaniach.

Planujemy i budujemy komfortowe wielofunkcyjne osiedla, realizowane **w duchu idei 15-minutowych miast**. Jednym z flagowych przykładów realizacji ROBYG są Lawendowe Wzgórza, kompleks trzech osiedli w Gdańsku. Inwestycja obejmuje 33 budynki mieszkalne na terenie 22 ha. To wielofunkcyjna przestrzeń, która zapewnia poczucia bezpieczeństwa i wysoki komfort zamieszkania w otoczeniu zieleni. Stanowi miasteczko otoczone bogatą infrastrukturą handlowo–usługową, komunikacyjną oraz edukacyjną.

Przestrzenie wspólne zagospodarowano, stosując **rozwiązania *active design***, sprzyjające aktywności fizycznej. Blisko 13 ha zajmują tereny zieleni, obejmujące aż 11 placów zabaw, ponad 1110 drzew i krzewów, alejki spacerowe, wielofunkcyjne boisko, strefy relaksu, barbecue i ścieżki rowerowe. Na osiedlu realizowany jest też program ochrony ptaków, obejmujący instalację budek lęgowych, tablic informacyjnych i domków dla owadów.

źródło: Robyg

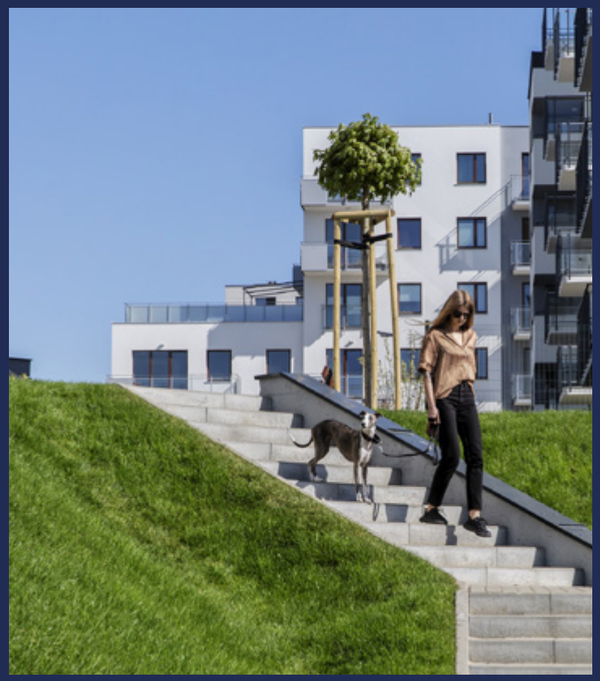
Dzięki zaangażowaniu ROBYG w zasięgu 15 minut powstały różnorodne punkty usługowe, przedszkola, żłobek, biura oraz miejsca rekreacji. Nieopodal zlokalizowana została szkoła publiczna. Osiedle wyposażone jest w sieć Wi-Fi dostępną dla mieszkańców oraz parkingi rowerowe, planowany jest punkt ładowania samochodów elektrycznych. Aby zaspokoić najważniejsze potrzeby lokalnej społeczności, przeznaczyliśmy środki na działania mające na celu rozbudowę dzielnicy. Wykorzystano je m.in. na postawienie przystanku autobusowego i aranżację infrastruktury dla pieszych.

Tworząc Lawendowe Wzgórza, zastosowaliśmy szereg rozwiązań z zakresu **Zielonego standardu ROBYG** – przyjaznych środowisku i sprzyjających komfortowi mieszkańców. Zadbaliśmy m.in. o wysokiej jakości izolację dachów i ścian budynków, a w częściach wspólnych zastosowaliśmy energooszczędne oświetlenie LED i szybkie cichobieżne windy.

Oddane mieszkania są przestronne, ergonomiczne i funkcjonalne. Standard przekazywanych lokali obejmował m.in. drzwi antywłamaniowe, parapety z konglomeratu marmurowego, grzejniki panelowe oraz ściany i sufity malowane na biało. Duży nacisk położyliśmy na doświetlenie światłem dziennym, co uzyskaliśmy m.in. poprzez wysokie pomieszczenia i ponadstandardowe okna. Mieszkania wyposażyliśmy w rozwiązania **ROBYG Smart House firmy Keemple***, które umożliwiają zdalne sterowanie urządzeniami.

Do lokali przynależą indywidualne liczniki, w tym ciepłomierze, co daje mieszkańcom kontrolę nad faktycznym stanem zużycia. Inteligentne systemy zdalnego zarządzania mieszkaniem pozwalają natomiast optymalizować zużycie energii, co przekłada się na niższe koszty eksploatacji. Dzięki wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii do zasilania części wspólnych opłaty czynszowe również są niższe.

* Dotyczy wybranych mieszkań.



źródło: Robyg

benchmarki

budowanie społeczności

BUDOWANIE WIĘZI SĄSIEDZKICH

Budynek składa się w sumie z 20 ustawionych wertykalnie domów i trzech lokali komercyjnych na parterze. Terrace House próbuje odtworzyć atmosferę dawnych przedmieść z rzędami domów robotniczych, które ułatwiały nawiązywanie bliskich więzi sąsiedzkich. Jednostki mieszkaniowe naśladują tradycyjny plan domów tego typu, frontowe balkony nawiązują do werand, a funkcję ogródka pełni wspólna przestrzeń na dachu. Główna klatka schodowa znajduje się z dala od ulicy, w głębi budynku. Jej otwarta forma pozwala na obserwowanie poruszających się nią sąsiadów, jak na wertykalnej uliczce.

fot. Derek Swalwell

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Austin Maynard Architects	Terrace House	Brunswick, Australia	2021	3225 m²

SPOŁECZNOŚĆ POMIĘDZY BUDYNKAMI

Tradycyjna zabudowa pierzejowa po przejściu przez bramę zmienia się w mikroosiedle. Jego założenia mają za zadanie generować dynamikę społeczną poprzez tworzenie wysokiej jakości przestrzeni wspólnych. Poszczególne jednostki są połączone rozbudowaną siecią ciągów komunikacyjnych, obejmującą ścieżki i ogrody na poziomie gruntu oraz kładki dla pieszych na wyższych kondygnacjach. Nie tylko stanowią one potencjalne miejsce spotkań, ale też tworzą wrażenie mieszkania na parterze niezależnie od kondygnacji. Niweluje to poczucie wertykalnej izolacji mieszkańców i ułatwia obserwowanie części wspólnych.

fot. Georges De Kinder

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	Powierzchnia:
Urban Platform	Lochten Sustainable Micro Neighbourhood	Bruksela, Belgia	2019	6222 m²

COHOUSING DLA SENIORÓW

Ibihaven to cohousing skierowany do seniorów, którzy cenią sobie życie w dynamicznej społeczności. Nawiązując do tradycyjnej idei placu miejskiego, budynki mieszkalne zostały rozmieszczone wokół dziedzińca zadaszonego poliwęglanem falistym, na którym znajdują się zamykane przestrzenie do prowadzenia warsztatów, ćwiczeń fizycznych i wypoczynku, uzupełnione niewielkimi ogródkami. Choć mieszkania są w pełni funkcjonalne, na terenie obiektu znajduje się duża wspólna kuchnia. Wejścia do mieszkań znajdują się właśnie od strony dziedzińca, przez co pozostaje on obszarem aktywnym. Mimo skupienia się na przestrzeni wspólnej okna i balkony wszystkich mieszkań wychodzą także na zewnątrz budynku.

źródło: Sangberg

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Sangberg	Ibihaven	Slagelse, Dania	2018	5000 m²

COLIVING W MAŁEJ SKALI

Treehouse to budynek składający się z ponad 70 mikromieszkań dla mieszkających samotnie profesjonalistów, przyjazny również dla zwierząt domowych. We wnętrzu znajduje się wysokie na kilka pięter zielone patio, w którym zlokalizowane są miejsca do wypoczynku, coworking, wspólna kuchnia, pralnia i kąciki dla zwierząt. Przestrzeń ta widoczna jest z poziomu mieszkań, niektóre lokale mają też okna wychodzące na patio. Zwiększa to możliwość wietrzenia mieszkań, a jednocześnie oswaja z przestrzenią wspólną i zachęca do integracji. Same mieszkania zostały zaprojektowane maksymalnie funkcjonalnie i umożliwiają personalizację, np. dzięki zastosowaniu farby magnetycznej. Skośne okna pozwalają obserwować niebo mimo gęstej zabudowy miasta.

źródło: Bo-DAA

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Bo-DAA	Treehouse Coliving Apartments	Seul, Korea Południowa	2018	4810 m²

rozwiązania proekologiczne

WIĘCEJ ZIELENI NA DACHACH

The Interlace radykalnie zrywa z typowym dla Singapuru układem niezależnych wież mieszkalnych poprzez zintegrowany system przestrzeni mieszkalnych i wspólnych, wzbogacających środowisko naturalne. Trzydzieści jeden sześciopiętrowych bloków o identycznej długości zostało ułożonych naprzemiennie na sobie, tworząc ogromne prześwity i dziedzińce między budynkami. Otrzymana dzięki temu duża powierzchnia dachów została zazieleniona, a w efekcie na działce udało się uzyskać powierzchnię biologicznie czynną większą o kilkanaście procent względem stanu przed zabudowaniem terenu.

fot. Iwan Baan

architekt:	Nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
OMA, Ole Scheeren	The Interlace	Singapur	2013	169.600 m²

ŻYJĄCA ELEWACJA

Zaprojektowany w tej samej pracowni co mediolańskie Bosco Verticale, budynek w Eindhoven również stara się upodobnić do wertykalnego lasu, jednak w tańszy sposób. Wysokościowiec przeznaczony jest na dostępne cenowo mieszkania socjalne, nie większe niż 50 m². Obniżenie kosztów budowy było możliwe dzięki prefabrykacji głównej części budynku i optymalizacji niektórych rozwiązań technicznych elewacji. Drzewa i krzewy posadzono na wszystkich balkonach, których nieregularne rozmieszczenie optycznie zwiększa ilość zieleni. Co ważne, za pielęgnację zieleni odpowiedzialna jest organizacja wynajmująca mieszkania, a nie sami mieszkańcy.

fot. Paolo Rosselli

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	Powierzchnia:
Stefano Boeri Architetti	Trudo Vertical Forest	Eindhoven, Holandia	2021	ok. 5600 m²

PODWÓRKA INACZEJ

Kompleks mieszkaniowy obejmuje pięć wież połączonych podniesionymi patiami od dołu i podwieszanymi rzędami mieszkań od góry. Tworzy to otwartą bryłę, która oferuje różnorodne wyniesione przestrzenie współdzielone, częściowo osłonięte przed deszczem i wiatrem. Stworzenie kilku tarasów na dachu pierwszego piętra (zamiast dużego podwórka) nadało im intymny charakter. W zamyśle projektantów stanowią one zewnętrzny salon, co podkreślono przez umieszczenie w przestrzeniach wspólnych miękkich mebli, dekoracyjnych ścian, zróżnicowanych posadzek, a nawet wiszących żyrandoli zamiast tradycyjnych lamp zewnętrznych.

źródło: Architekci MVRDV.

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
MVRDV	Parkrand	Amsterdam, Holandia	2006	35.000 m²

CYFROWY BLIŹNIAK

Kvarnliden w niewielkim Varbergu wydaje się nie wyróżniać wśród kameralnych szwedzkich osiedli mieszkaniowych. Budynki mają tradycyjne elewacje obłożone drewnem, cegłą i kamieniem oraz zwieńczone są dwuspadowymi dachami. Jest jednak być projektem bardzo nowoczesnym na każdym etapie realizacji. W czasie projektowania wykorzystywano symulacje energetyczne i operacyjne oraz stworzono cyfrowego bliźniaka kompleksu. Zabezpieczyło to przebieg budowy, a dziś ułatwia zarządzanie nieruchomością. Dla mieszkańców oznacza to chociażby możliwość całkowitej rezygnacji z tradycyjnych kluczy.

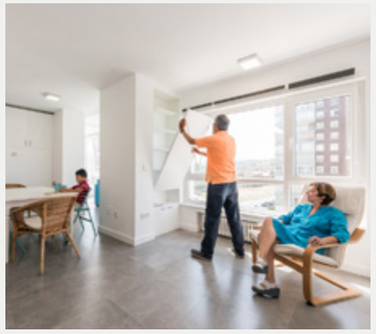
źródło: Semrén & Månsson

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Semrén & Månsson	Kv. Kvarnliden	Varberg, Szwecja	2022	6070 m²

mieszkanie adaptowalne

WNĘTRZE ADAPTOWALNE

Głównym celem przebudowy mieszkania na hiszpańskim wybrzeżu była chęć przystosowania przestrzeni do przyjmowania różnej liczby gości, bez konieczności wydzielania wielu małych pokoi, oraz uzyskanie większej niż do tej pory nasłonecznionej części dziennej. Architekci zastąpili ściany działowe modułowymi systemami do przechowywania sięgającymi od podłogi do sufitu, które poruszają się na małych kółkach. Poza schowkami każda przegroda została wyposażona w składane łóżko, co pozwala na daleko idące oszczędności przestrzeni przy zachowaniu funkcji sypialni.



fot. Javier de Paz García

architekt: PKMN Architectures

nazwa projektu: MJE House

lokalizacja: Asturias, Hiszpania

rok powstania: 2014

powierzchnia: 70 m²

MIESZKANIA WIELOPOKOLENIOWE

Zwei+plus to mieszkania socjalne wynajmowane parami międzypokoleniowym gospodarstwom domowym – niekoniecznie spokrewnionym. Mieszkańcy muszą jednak wprowadzić się razem i zobowiązać do wzajemnego wsparcia. Mieszkania mają zróżnicowany układ i powierzchnię. W ramach tandemów wynająć można zarówno większe mieszkanie dla młodej rodziny i osobne studio dla seniora, jak i dwa samodzielne mieszkania ze wspólnym salonem-jadalnią. Poza tym na osiedlu dostępne są zielone dziedzińce, przedszkole, centrum wspierania seniorów, kawiarenka i pralnia. Mieszkania, które wychodzą na otwarte galerie, wyposażono w rodzaj werandy, co pozwala mieszkańcom widzieć się i rozmawiać, gdy przechodzą obok.

źródło: trans_city TC

architekt: trans_city TC

nazwa projektu: zwei+plus Intergenerational Housing

lokalizacja: Wiedeń, Austria

rok powstania: 2018

powierzchnia: 15.033 m²

ZMIENIAJĄCE SIĘ POTRZEBY MIESZKAŃCÓW

Sady Żoliborskie w Warszawie to zespół budynków starannie wkomponowanych w istniejącą już zieleń, wzniesionych z szarej cegły, mających od trzech do pięciu kondygnacji. Na planie zbliżonym do kwadratu umieszczono na każdym piętrze sześć prostych mieszkań. Halina Skibniewska zaprojektowała lokale o otwartym planie, z instalacjami umieszczonymi w ścianach zewnętrznych. Umożliwia to elastyczne podejście do podziału pomieszczeń i dostosowania mieszkania do aktualnych potrzeb. Architektka sama zaproponowała szereg opcji aranżacji przestrzeni, z uwzględnieniem zmieniającej się sytuacji rodzinnej mieszkańca.

źródło: „Architektura" 1–2/1969

architekt: Hanna Skibniewska

nazwa projektu: Sady Żoliborskie

lokalizacja: Warszawa, Polska

rok powstania: 1963

WIĘCEJ ŚWIATŁA W MIESZKANIU

Tak zwane Kukurydze to zespół kilku wieżowców mieszkalnych stanowiących część Osiedla Tysiąclecia w Katowicach. Wyjątkowa forma tych budynków jest wynikiem skrzyżowania i obrotu dwóch koncentrycznie ustawionych względem siebie kwadratów, w wyniku czego uzyskano ośmioramienną gwiazdę, w której narożnikach umieszczono lokale wychodzące na co najmniej dwie strony świata. Dzięki temu wszystkie mieszkania są dobrze doświetlone i łatwe w wietrzeniu, mimo że najmniejsze mają tylko 36 m² powierzchni. Komunikacja wewnątrz budynku odbywa się w jego rdzeniu.

źródło: Architektura Murator, Mieszkanie po polsku 1945–2018, 2.10.2018, https://bit.ly/3TT9Ukc (data dostępu: 20.04.2022)

architekt: Henryk Buszko, Aleksander Franta

nazwa projektu: Osiedle Tysiąclecia

lokalizacja: Katowice, Polska

rok powstania: 1979

technologie budowlane

PREFABRYKOWANY OTWARTY PLAN

Pięciopiętrowy blok Wohnregal w Berlinie, zbudowany z betonowych płyt, łamie stereotypy o ograniczeniach w przestrzeni wynikających ze stosowania prefabrykatów. Dzięki wykorzystaniu płyt stropowych TT udało się w nim stworzyć pomieszczenia o otwartym planie. Poszczególne kondygnacje nie mają wewnętrznych ścian nośnych i są głębokie na 13 metrów. Mieszkańcy mogą umieszczać w nich ściany działowe, dowolnie modyfikując układ mieszkania. Ściany osłonowe na wschodniej i zachodniej fasadzie ograniczone są przez przeszklenia otwierane na całą wysokość piętra, za którymi znajdują się zadaszone balkony i przejścia. Umożliwia to lepszą wentylację budynku latem. Montaż całego budynku na miejscu zajął zaledwie sześć tygodni.

fot. David von Becker

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
FAR	Wohnregal	Berlin, Niemcy	2019	1040 m²

DREWNIANA MODUŁOWOŚĆ

Drewniane konstrukcje szkieletowe zyskują na popularności ze względu na swój zrównoważony charakter i szybki czas budowy, przy czym korzystne może być połączenie ich z innymi systemami. Budynek w Barcelonie ma pięć pięter o konstrukcji drewnianej, umieszczonych na żelbetowym podium z usługami. Prostokątny rzut budynku zawiera siatkę połączonych ze sobą modułów o podobnych proporcjach. Pion z instalacjami niezbędnymi do działania łazienek i kuchni zajmuje centralne miejsce i otoczony jest elastycznymi przestrzeniami mieszkalnymi. W mieszkaniach nie ma korytarzy – centralnie usytuowane kuchnie pełnią funkcję głównej przestrzeni komunikacyjnej, co pozwala zaoszczędzić cenne metry kwadratowe.

fot. José Hevia

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Peris+Toral Arquitectes	Cornellà de Llobregat	Barcelona, Hiszpania	2021	12 815 m²

MIESZKANIA W BIUROWCU

W prefabrykowanym biurowcu z lat 70. zaaranżowano niewielkie mieszkania, głównie dwupokojowe. Poza adaptacją na cele mieszkaniowe dużym wyzwaniem była zmiana estetyki budynku na bardziej współczesny i domowy jednocześnie. Fasada złożona była z regularnych, wąskich betonowych otworów na okna, niektóre z nich zostały poszerzone. Istniejąca za nimi ściana została cofnięta o 70 cm, wyposażona w duże okna oraz obłożona od zewnątrz drewnem. Powstałe w ten sposób loggie nadały budynkowi nowy charakter i stworzyły miejsce na donice z zielenią. Dwa niższe budynki otaczające dziedziniec zostały w całości obłożone drewnem, co współgra z zaaranżowanym tam terenem zieleni.

fot. Michel Denancé

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
Moatti-Rivière	Quai des Carrières (Charenton-le-Pont)	Paryż, Francja	2016	3884 m²

NADBUDOWA STAREGO MAGAZYNU

Magazyn przemysłowy z lat 60. XX w. Został zaadaptowany na różne cele komercyjne i kulturalne oraz uzupełniony o nadbudowę o funkcji mieszkaniowej. Szerokość budynku stanowiła wyzwanie pod kątem odpowiedniego doświetlenia mieszkań, dlatego nowa kubatura zyskała kształt zygzaka, którego krawędzie częściowo wystają poza obręb starszego budynku. Spiczasta forma nawiązuje do geometrii przemysłowych budynków znajdujących się w sąsiedztwie. Nie tylko wpisuje się w heterogeniczne otoczenie skrajnie funkcjonalnych obiektów o różnorodnych kształtach i rozmiarach, ale też stanowi dominantę przestrzenną.

fot. Laurian Ghinițoiu

architekt:	nazwa projektu:	lokalizacja:	rok powstania:	powierzchnia:
BIG	Transitlager	Bazylea, Szwajcaria	2016	30 000 m²

charakterystyka mieszkania

6 jakie powinno być mieszkanie

Mieszkanie jest jednym z najważniejszych miejsc w życiu człowieka. 79% Polaków lubi swój dom[103], a 91% badanych wskazuje, że jest to miejsce, w którym mogą się w pełni zrelaksować[104]. Wiele osób jest na tyle mocno przywiązanych do mieszkania, że przebywanie poza nim budzi w nich uczucie tęsknoty[105]. Warto więc przyjrzeć się temu, jaki rzeczywiście jest „polski dom", co w nim lubimy, co nam przeszkadza oraz do czego dążymy.

praktyczne i spersonalizowane

Nasze mieszkania poddawane są nieustannym zmianom – dotyczy to zarówno nowo zakupionych lokali, jak i tych, w których mieszkamy już jakiś czas. Swoje mieszkanie jako bardzo wygodne określa jedynie 20% badanych, podczas gdy pewne poprawki interesują aż 77% społeczeństwa[106]. Jedynie 6% Polaków nie dokonałoby żadnych zmian w swoim domu, co jest wynikiem dwukrotnie niższym niż w krajach zachodnich[107].

Przy stale malejącym metrażu praktyczność mieszkania niezmiennie zyskuje na znaczeniu. Przy urządzaniu domu Polacy preferują praktyczne rozwiązania i funkcjonalne wnętrza – wskazuje na to aż 87% ankietowanych. Na kolejnych pozycjach znalazły się estetyka i styl wnętrza (58%), jakość materiałów i elementów wyposażenia (57%), cena (40%), potrzeby i bezpieczeństwo dzieci (15%) oraz trendy i modne rozwiązania (14%)[108].

Odpowiednia aranżacja mieszkania jest istotna dla 91% ankietowanych Polaków[109]. Znaczenia nabiera również elastyczność wnętrza – podczas pandemii 60% osób zmieniło organizację swojego domostwa tak, by łatwiej móc wykonywać w nim wymagane wówczas czynności[110]. Polacy będą jednak dalej modyfikować swoje mieszkania, ponieważ dla 44% z nich wprowadzane zmiany mają charakter wyłącznie tymczasowy[111].

Aranżacja mieszkania jest jednym z najbardziej popularnych sposobów na wyrażenie siebie. Takie zdanie podziela 67% respondentów, a nieco mniej, bo 57%, twierdzi, że po wystroju mieszkania można rozpoznać ich hobby[112]. Najpopularniejszymi elementami wykorzystywanymi do personalizacji wnętrz są rośliny (76%), zdjęcia (59%) oraz książki i albumy (53%)[113]. Jedna piąta Polaków byłaby jednak skłonna zrezygnować z ozdób na rzecz minimalizmu.

cechy dobrego mieszkania

Przeciętna wielkość domów stale się zmniejsza, a średni metraż oddawanego do użytku mieszkania w mieście zmalał o 16,2 m^2 między 2008 a 2019 r.[114] Taki

fot. Andrea Davis, Unsplash

stan rzeczy może przełożyć się na rosnące problemy z zagospodarowaniem przestrzeni, tak aby zaspokajała potrzeby gospodarstw domowych. Na niewielkiej powierzchni trudniej jest bowiem zaaranżować nie tylko funkcjonalne, ale i komfortowe mieszkanie. Istnieją jednak pewne rozwiązania pozwalające uporać się z tym problemem.

STREFOWANIE PRZESTRZENI

W następstwie pandemii jeszcze większego znaczenia nabiera możliwość wydzielenia w domu odpowiednich stref o specjalistycznym przeznaczeniu, np. stref dziennej i nocnej, stref relaksu i pracy itd. Mądrze zaprojektowane mieszkanie ułatwi domownikom organizację pracę czy też zapewni prywatność, której brakuje w domu co trzeciemu Polakowi[115]. Do podziału wnętrza na strefy można wykorzystać regał, lampy sektorowe lub – w przypadku oddzielania kuchni od salonu – półwysep.

FUNKCJONALNE MEBLE

Urządzenie mieszkania zgodnie z własnym gustem jest ważne dla 96% badanych Polaków, a 97% z nich decyduje się na wyposażenie, które jest zarówno praktyczne, jak i komfortowe[116].
Wraz ze zmniejszającym się mieszkaniem Polacy preferują inny typ mebli.

fot. Pexels

Na rozwiązania modułowe decyduje się aż 44% osób, a meble robione pod wymiar wybiera 43% badanych[117]. Obydwa warianty dobrze sprawdzają się w małych mieszkaniach, które przeważają na rynku. Zaletą takich mebli jest optymalizacja powierzchni oraz możliwość samodzielnej konfiguracji układu. Meble modułowe są również łatwo modyfikowalne, co jest ich atutem dla tych, którzy mają potrzebę częstej aranżacji swoich czterech ścian. Regularnych zmian chce dokonywać 61,1% badanych, przy czym co 6 z nich myśli o zmianach często lub bardzo często[118].

źródło: IKEA

ODPOWIEDNIE DOŚWIETLENIE

24% Polaków wskazuje odpowiednie nasłonecznienie jako cechę „mieszkania marzeń”[119]. Jasne pomieszczenia wiążą się z pozytywnymi emocjami, a 93% badanych uważa, że światło dzienne ma wpływ na samopoczucie[120]. Jednocześnie tylko 64% badanych określa swoje mieszkanie jako jasne[121]. Najpopularniejszą metodą dodatkowego doświetlania domów jest wykorzystywanie jasnych barw ścian i dodatków – na taką metodę zdecydowało się aż 54% respondentów[122]. Nic nie zastąpi jednak naturalnego światła, dlatego powinni zwracać na to uwagę zarówno projektanci, jak i inwestorzy. Dla 81% badanych naturalne oświetlenie wpływa na lepszy nastrój i pozytywne myślenie[123], a w efekcie – na większe zadowolenie z mieszkania.

DOBRA IZOLACJA AKUSTYCZNA

W przypadku osób, dla których mieszkanie stało się również miejscem pracy, izolacja akustyczna w domu nabrała jeszcze większego znaczenia. Komfort akustyczny można osiągnąć poprzez odpowiednie zaprojektowanie sąsiadujących ze sobą pomieszczeń oraz przemyślaną lokalizację pionów kanalizacyjnych i szybów wentylacyjnych. W przypadku mieszkań zlokalizowanych blisko ruchliwych ulic czy torów kolejowych trzeba dodatkowo wziąć pod uwagę zwiększoną izolacyjność akustyczną ścian i okien.

POWIĘKSZENIE OPTYCZNE WNĘTRZA

Osoby zamieszkujące niewielkie lokale mogą wykorzystać różne metody do jego optycznego powiększenia – dzięki temu pomieszczenia wydają się przestronniejsze, a tym samym przyjemniej spędza się w nich czas. Aby stworzyć wrażenie przestronności dobrym rozwiązaniem jest wykorzystanie luster. Duże lustro w holu lub łazience sprawi, że dotychczas ciasne pomieszczenie stanie się wizualnie bardziej przestronne. Efekt taki można również osiągnąć przez podniesienie mebli. Dzięki temu widoczna będzie podłoga, która odgrywa ważną rolę w tworzeniu przestronności.

ODGRACANIE MIESZKANIA

Pomimo że jedynie 39% Polaków ocenia swój dom jako minimalistyczny, już blisko co piąty badany jest skłonny zrezygnować z przepychu na rzecz większej przestronności[124]. Z tego powodu zakładać można, że wraz ze zmniejszającym się metrażem mieszkań taki styl wykończenia będzie zyskiwać na popularności. Dodatkowym atutem minimalizmu jest prostota w utrzymaniu czystości, która zyskała na znaczeniu podczas pandemii.

Wizja marki IKEA skupia się na dostarczaniu ludziom dobrze zaprojektowanych rozwiązań, tak aby mogli żyć w funkcjonalnych wnętrzach o pięknym wzornictwie. Dlatego też jako ekspert wyposażenia domu rozwijamy naszą ofertę również dla firm, tak byśmy mogli wspólnie tworzyć miejsca do życia dla wielu osób. Nasze doświadczenie, ale również ciągła ciekawość zmieniających się trendów i potrzeb klientów pozwala nam lepiej projektować meble, usługi i rozwiązania, tak by każdy w zaprojektowanych z nami wnętrzach mógł powiedzieć „Mieszkałbym”!

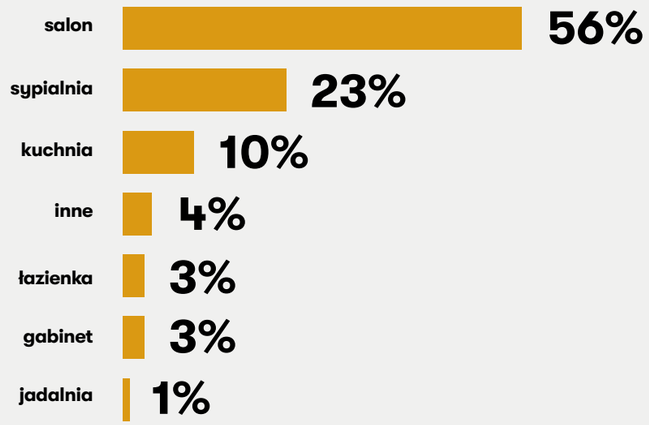
Nie ma znaczenia, czy mieszkanie kupowane jest dla siebie czy na wynajem. Finalnie zawsze chodzi o tych, którzy będą tam mieszkać, niezależnie, czy chcą w tych wnętrzach odpoczywać, gotować w dobrze wyposażonej kuchni, grać w planszówki ze znajomymi, czytać na wygodnej kanapie czy grać w najnowsze gry przy biurku gamingowym.

W ciągle zmieniających się warunkach biznesowych oraz inwestycyjnych posiadanie solidnego partnera, który może podzielić się swoim doświadczeniem i być wsparciem – od etapu projektowania, poprzez dostawę i montaż, ale również opiekę po dostawie – staje się coraz bardziej pożądane. Takim partnerem może być IKEA, tworząc odpowiednie warunki do codziennego życia.

Damian Łuczkowski

IKEA for Business Manager

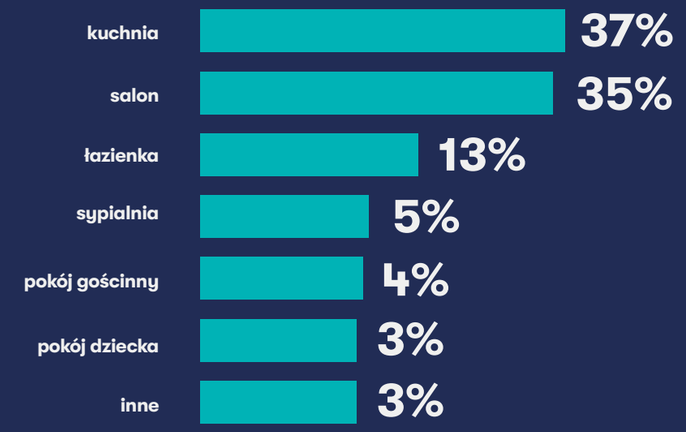
ULUBIONE POMIESZCZENIA W DOMU



źródło: VOX, Jakie są domy Polaków?, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022)

KTÓRE POMIESZCZENIE JEST NAJWAŻNIEJSZE PODCZAS URZĄDZANIA WNĘTRZ?

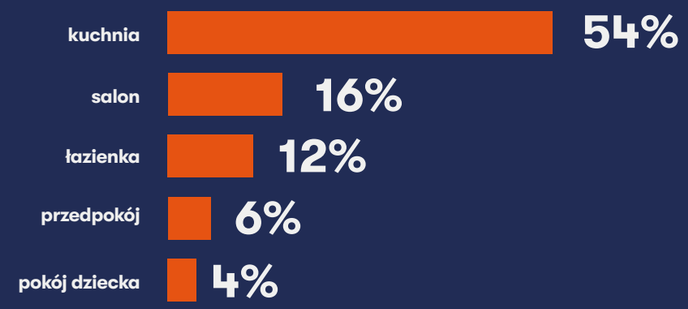
źródło: Fixly Blog, Jak urządzamy wnętrza, 2019, https://bit.ly/3LHxXkK (data dostępu: 25.04.2022)



KTÓRE POMIESZCZENIA DOMU SĄ NAJBARDZIEJ "NASZE"?

źródło: Bimago Blog, Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022)

KTÓRE POMIESZCZENIA NAJTRUDNIEJ URZĄDZIĆ POD WZGLĘDEM FUNKCJONALNYM?



Homebook, Jak według Polaków wygląda mieszkanie funkcjonalne?, 2018, https://bit.ly/380JoFh (data dostępu: 25.04.2022)

NAJWAŻNIEJSZE POMIESZCZENIA W OPINII POLAKÓW

źródło: Fixly Blog, Jak urządzamy wnętrza, 2019, https://bit.ly/3LHxXkK (data dostępu: 25.04.2022)

salon

Salon jest bezsprzecznie najważniejszym pomieszczeniem w domu – 56% ankietowanych Polaków uznało salon za ulubione pomieszczenie w domu. Jest to zarówno najważniejszy pokój w procesie aranżacji, jak i miejsce najczęściej uznawane przez domowników jako „swoje"[125]. Jednocześnie Polacy wymieniają salon jako przestrzeń, w której toczy się rodzinne życie i gdzie spędzają najwięcej czasu[126]. Również 56% z nich uważa salon za swój ulubiony pokój, dlatego tak ważne jest jego odpowiedni projekt, funkcjonalność i aranżacja[127]. Na poprawę samopoczucia domowników wpływa odpowiednie oświetlenie pomieszczenia, osiągane przez duże okna i jasny wystrój wnętrza.

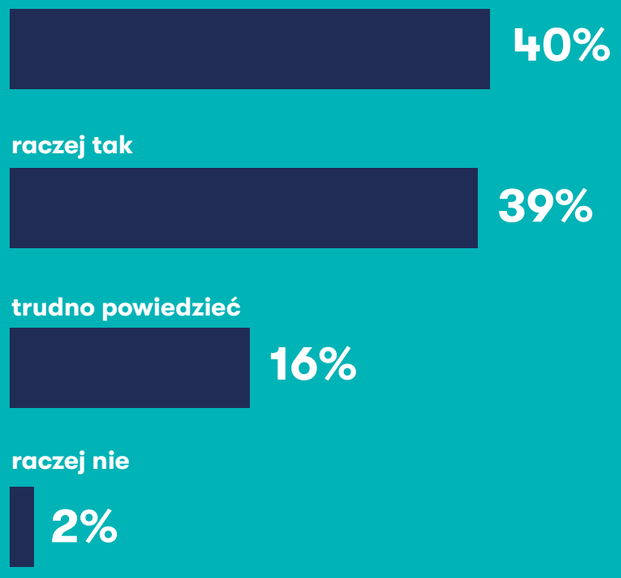
„Wizytówka mieszkania"
„Spędzam tam większość dnia"
„Jest najbardziej reprezentatywnym pomieszczeniem"
„Tu koncentruje się życie rodzinne"

kuchnia

Kuchnia jest uznawana za najważniejsze pomieszczenie podczas urządzania wnętrza, wskazuje na to 37% ankietowanych. Jednocześnie jest to najtrudniejsze pomieszczenie do urządzenia pod względem funkcjonalnym – tak twierdzi 54% respondentów. Nie powinno być to zaskoczeniem z uwagi na fakt, że złe urządzenie kuchni może się wiązać z różnymi problemami, jak choćby brak wystarczającej przestrzeni roboczej, o czym wspomniało 27% respondentów[128]. Dobrze zorganizowana kuchnia powinna zostać zaprojektowana zgodnie z wytycznymi trójkąta roboczego oraz podzielona na pięć stref funkcjonalnych (zapasy, przechowywanie, zmywanie, przygotowywanie posiłków, gotowanie). W przypadku małych przestrzeni znaczenia nabierają odpowiednie meble, takie jak obrotowe szafki, szuflady cargo czy wysuwany lub rozkładany stół.

„Najważniejsze pomieszczenie w domu"
„Tam zaczynam i kończę dzień"
„Chętnie przebywam tam z rodziną i znajomymi"
„Kuchnia to serce domu, gdzie gromadzą się domownicy"

CZY LUBIMY SWOJE CZTERY KĄTY?



ZA CO LUBIMY SWOJE DOMY

1. lokalizacja
2. przestrzeń
3. przytulność
4. wystrój
5. spokój i cisza
6. wyposażenie
7. balkon/taras/ogród
8. układ pomieszczeń
9. światło
10. funkcjonalność

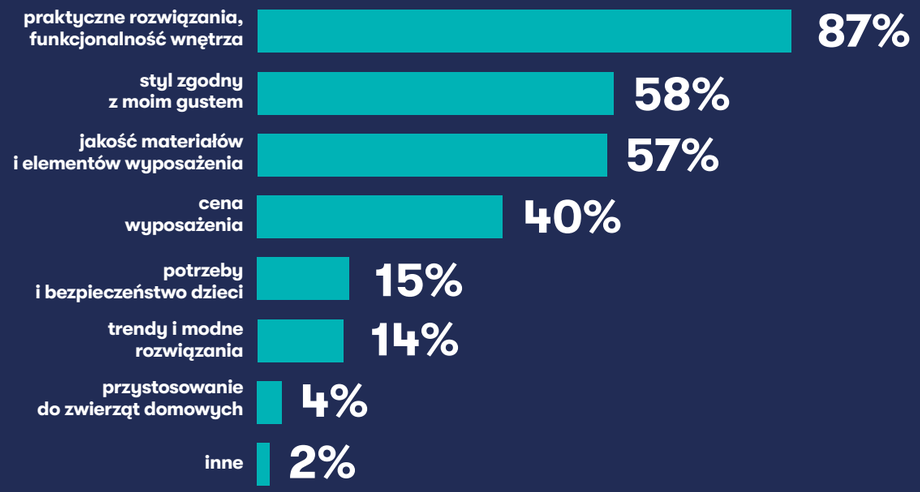
źródło: VOX, Jakie są domy Polaków?, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022)

POZIOM WYGODY MIESZKAŃ I DOMÓW

źródło: VOX, Jakie są domy Polaków?, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022)

CO BIERZEMY POD UWAGĘ PODCZAS URZĄDZANIA WNĘTRZ?

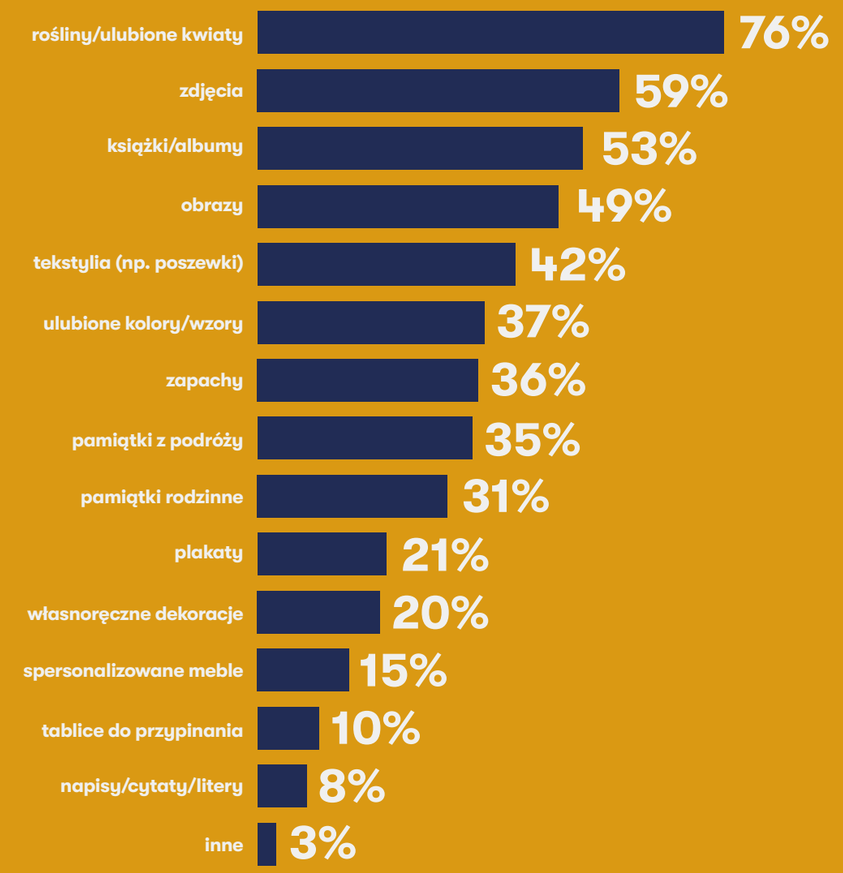
Respondenci mogli wybrać maks. 3 odpowiedzi



źródło: Fixly Blog, Jak urządzamy wnętrza, 2019, https://bit.ly/3LHxXkK (data dostępu: 25.04.2022)

PERSONALIZACJA WNĘTRZA

Jakie elementy personalizacji wykorzystujemy w domu? (pytanie wielokrotnego wyboru)



źródło: Bimago Blog, Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022)

7 mieszkania post-covid

Na skutek wymuszonego przejścia na model pracy zdalnej znacznie zmieniła się funkcja mieszkań

Pandemia koronawirusa zmieniła nasze nawyki, wpłynęła na rytm dnia i tempo życia. Nasze potrzeby również ewoluowały, co widać zwłaszcza w przestrzeni domowej. Wielu członków rodzin musiało podjąć naukę lub pracę zdalną mimo braku odpowiednich do tego warunków. Brak właściwie zorganizowanej przestrzeni odcisnął piętno na naszej wizji mieszkania. Skutki są już zauważalne w branży nieruchomości – ci, którzy szukają nowego mieszkania, kierują się preferencjami wynikającymi z doświadczeń ostatnich dwóch lat.

Jedną z kluczowych zmian, które wywołała pandemia, było przyspieszenie procesu transformacji w firmach i zmiana modelu pracy – ze stacjonarnej na zdalną. Wszędzie tam, gdzie było to możliwe, firmy przechodziły na tryb *home office*. U szczytu pandemii w niektórych sektorach poza biurem pracowało ponad 75% pracowników[129].

rewolucja codzienności

Zmiana sposobu pracy, choć wywołana strachem, nie okazała się zjawiskiem negatywnym. Świadczą o tym opinie zarówno pracowników, jak i pracodawców. Odsetek pracodawców nastawionych negatywnie do pracy zdalnej zmniejszył się z 27,6% do 11,7%. Z kolei entuzjazm pracowników wzrósł z 47,3% do 66,8%[130]. Ponadto 74% pracowników chciałoby nadal, po zakończeniu pandemii, mieć możliwość pracy zdalnej[131]. W odpowiedzi na te potrzeby stopniowo standardem staje się model hybrydowy – popiera go aż 62% badanych. Wynik ten wzrósł względem sierpnia 2020 r. o 4%[132].

Dane te nie są zaskoczeniem dla badaczy rynku pracy. Głosy na temat stopniowego przechodzenia na system pracy zdalnej pojawiały się na długo przed pandemią koronawirusa[133]. Mimo to tak nagły test, bez odpowiedniego przygotowania gospodarki na upowszechnienie się tego zjawiska, był zaskakujący i budził niepokój. Słusznie, bo szybko wprowadzana zmiana niosła za sobą zagrożenie społecznego kryzysu.

Na skutek wymuszonego przejścia na model pracy zdalnej znacznie zmieniła się funkcja mieszkań. Miejsce, które służyło głównie do wypoczynku, stało się też przestrzenią regularnej pracy. Aż 75% osób deklarowało, że pandemia wymusiła na nich specjalną reorganizację wnętrza. Co więcej, 87% uznało, że wprowadzone zmiany pozostaną z nimi na dłużej[134].

Praca zdalna zmieniła jednak więcej niż to, że Polacy musieli wygospodarować na nią odpowiednią przestrzeń. 52,4% z nas zaczęło zwracać większą

fot. Grovemade, Unsplash

uwagę na szybkość domowego łącza internetowego, dla 49,8% wzrosło znaczenie posiadania balkonu, tarasu lub ogrodu, a dla 44,8% ważna stała się możliwość przebywania poza mieszkaniem choćby przez chwilę[135]. Mieszkania Polaków nie spełniają jednak nowych oczekiwań. Jedynie 35% badanych twierdzi, że ich dom umożliwia komfortową naukę lub pracę zdalną[136]. Nowy model pracy wiąże się więc z nowymi potrzebami mieszkaniowymi.

fot. Bruno Emmanuelle, Unsplash

organizacja pracy w domu

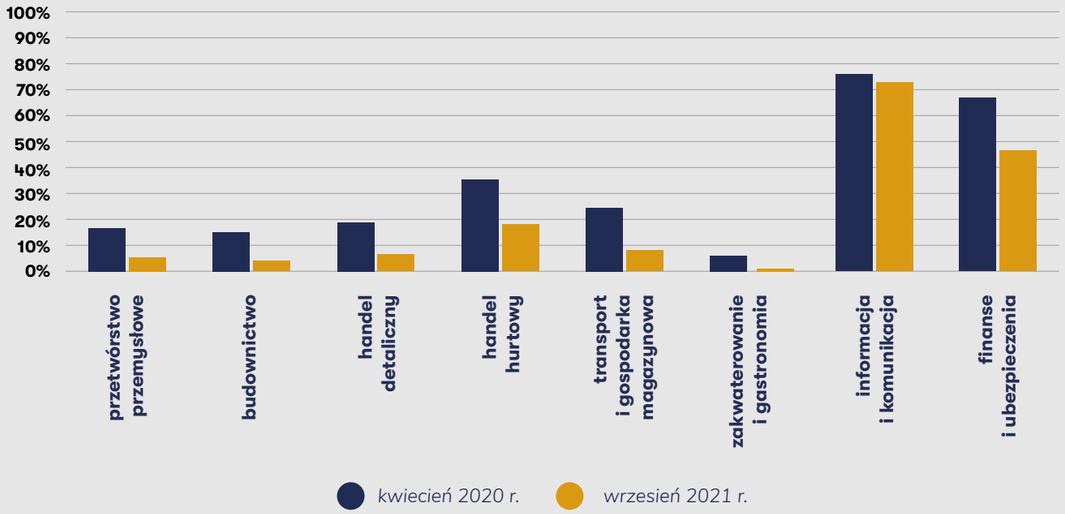
Mimo różnych możliwości wykonywania pracy zdalnej wciąż najpopularniejsza jest praca w domowym zaciszu. Polacy najchętniej swoje miejsce pracy zorganizowaliby w gabinecie. W trakcie pandemii 58% ankietowanych uznało oddzielny pokój do pracy za ważniejsze pomieszczenie niż dotychczas, a 41% stwierdziło, że gabinet jest ważną częścią mieszkania[137]. Niewielu z nas mogło jednak przeznaczyć na pracę osobne pomieszczenie – w takiej sytuacji stanowisko pracy umieszczano w sypialni lub salonie. Ludziom najwygodniej pracuje się przy biurku, jednak popularna jest też praca przy stole w kuchni lub na kanapie[138].

Odpowiednie warunki do pracy zdalnej deklaruje 63% Polaków, co stanowi poprawę względem 2020 r.[139] Niemniej pozostałe 37% badanych ma mniejsze lub większe problemy związane ze swoim miejscem pracy. Warto zaznaczyć, że jedynie 47% respondentów ma możliwość pracy w oddzielnym pokoju[140]. Między innymi z tego względu 29% Polaków, którzy w minionych dwóch latach podjęli decyzję o przeprowadzce, motywowało ją potrzebą większej przestrzeni mieszkalnej[141].

Dla Polaków ważne jest też odpowiednie oświetlenie. Biurko ustawione przy oknie pozwala wykorzystać naturalne światło. Odpowiednie oświetlenie może zwiększyć efektywność pracy, kreatywność i wpływa na komfort pracy – po zmianie dostępu do światła wzrost wydajności zadeklarowało aż 78% badanych[142]. Potwierdzeniem tego są transakcje na

W KTÓRYCH BRANŻACH PRACUJE SIĘ ZDALNIE?

Odsetek pracowników wykonujących pracę zdalnie wg rodzaju działalności PKD



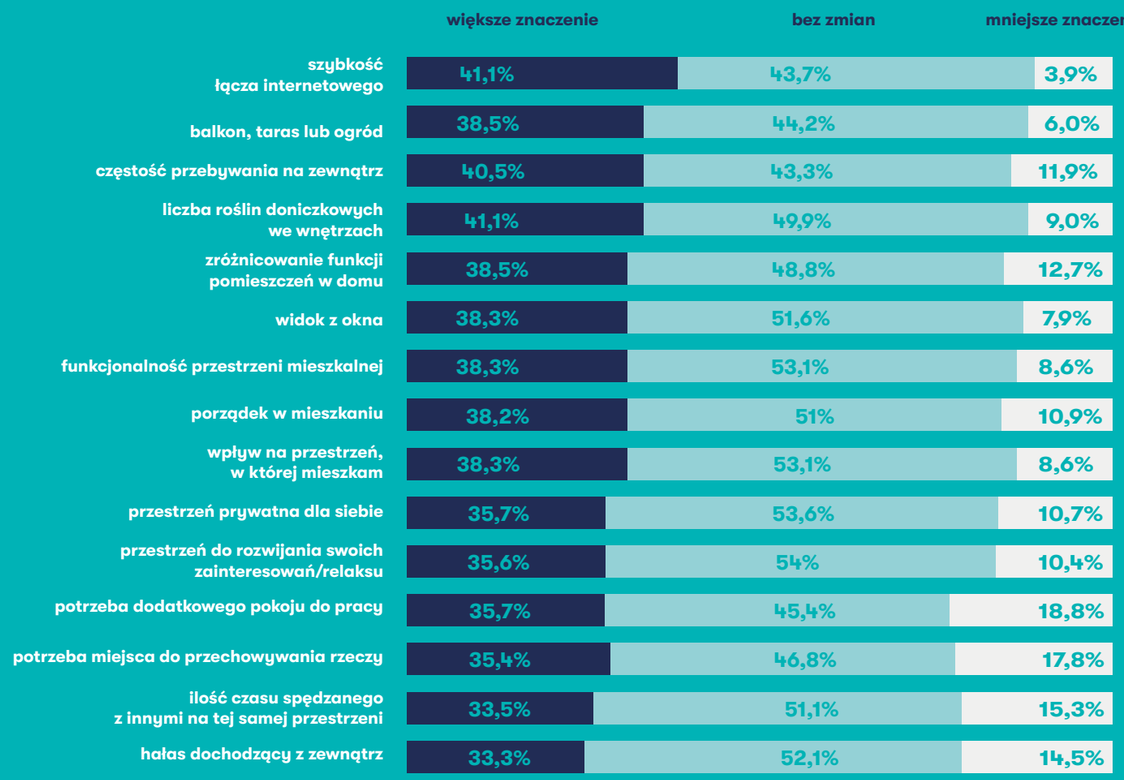
źródło: PARP, Aspekty pracy zdalnej z perspektywy pracownika, pracodawcy i gospodarki, 2021

STOSUNEK DO PRACY ZDALNEJ W PRZYSZŁOŚCI

Czy po zakończeniu pandemii chciał(a)byś pracować zdalnie?

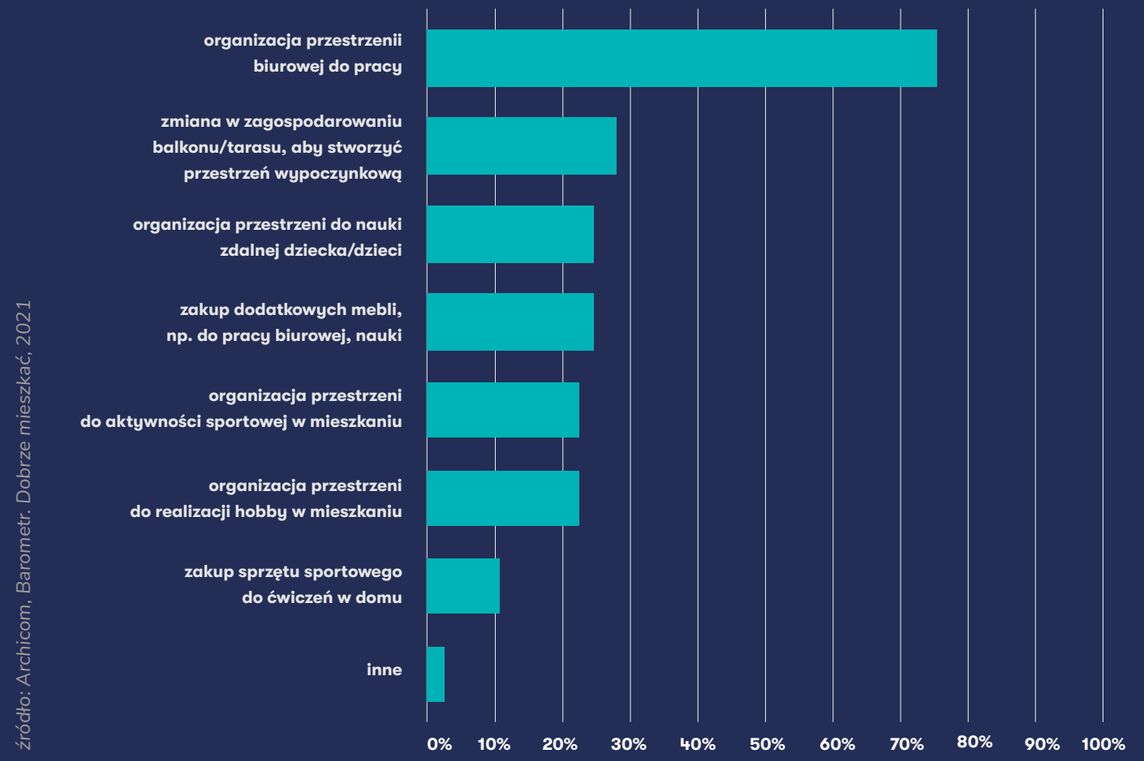
źródło: Pracuj.pl, Dwa lata normalności. Pracownicy i kandydaci w nowym świecie pracy, 2022

NAJWAŻNIEJSZE PARAMETRY MIESZKANIA, KTÓRE ZYSKAŁY NA ZNACZENIU W TRAKCIE PANDEMII



źródło: Otodom, Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków, 2021

JAKIE ZMIANY W UŻYTKOWANIU MIESZKANIA SPOWODOWAŁA PANDEMIA?



źródło: Archicom, Barometr. Dobrze mieszkać, 2021

źródło: BPI Real Estate Poland

rynku, których dokonują Polacy. Dostrzegalne jest bowiem, że średnia powierzchnia nowo kupowanych mieszkań jest zbliżona do powierzchni mieszkań, z których Polacy się wyprowadzają. Zmiana mieszkania podyktowana jest względami funkcjonalnymi, rozkładem pomieszczeń czy nasłonecznieniem lokalu[143].

praca zdalna poza mieszkaniem

W trakcie pandemii praca zdalna dla większości osób oznaczała pracę w swoim mieszkaniu, jednak przejście na system hybrydowy nie musi być jednoznaczne z dalszym pozostawaniem w domu. W trakcie pierwszego rozmrożenia pandemicznego pracownicy niekoniecznie mieli ochotę wracać do swoich biur, choć jednocześnie dostrzegalna była tęsknota za kontaktem z innymi ludźmi, którzy nie są naszą rodziną – lub inaczej, silna potrzeba rozdzielenia życia prywatnego i zawodowego[144].

Tym samym naturalnym wyborem dla wielu osób stały się biura coworkingowe[145], których celem od początku było odpowiedzenie na potrzeby pracy indywidualnej, zdalnej i rozproszonej. Za sprawą pandemii przestrzenie coworkingowe przestały być rozpatrywane wyłącznie jako domena biur, a zaczęto je postrzegać jako potencjalne rozwiązanie do pracy zdalnej na osiedlach mieszkaniowych[146]. A że rynek biur coworkingowych w Polsce jest jednym z najszybciej rozwijających się w Europie – od 2015 r. oferowana powierzchnia elastyczna wzrosła sześciokrotnie do 280.000 m^2 [147] – to operatorzy zaczęli zastanawiać się na lokalnymi wariantami biur elastycznych.

Stało się to swego rodzaju okazją, by powrócić do korzeni idei coworkingu, sprzed inwestycyjnej bańki wytworzonej po 2010 r. przez WeWork. Podobnie jak przed 15 laty w USA i na zachodzie Europy, coworkingi osiedlowe rozpatrywane są jako inwestycje minimalnego rzędu, które mają na celu stworzenie warunków do pracy poza mieszkaniem[148]. Dotychczas można mówić raczej o pojedynczych inwestycjach niż o trendzie, niemniej pierwsze przykłady takich przestrzeni pojawiają się już w Polsce[149].

kontakt z naturą i sąsiadem

W wyniku pandemii, okresowych lockdownów i zdecydowanego wydłużenia czasu, jaki spędzamy w domu, tereny zielone zyskały na znaczeniu w oczach 36% badanych, a dla 27% dostęp do zieleni w okolicy stał się warunkiem dobrego samopoczucia[150]. Między innymi z tego powodu dużego znaczenia nabrały ogrody, tarasy i balkony[151] – dla ponad połowy respondentów pełnią one funkcję miejsca relaksu. Jeśli wygospodarowanie przestrzeni dla zieleni nie było możliwe, Polacy decydowali się na rośliny w mieszkaniu, które należą do najbardziej lubianych dodatków przy aranżacji mieszkań[152].

Zieleń w otoczeniu ma znaczenie również wtedy, kiedy pozostajemy w mieszkaniu – czy to z wyboru, czy z konieczności. Widok zieleni za oknem, odgłosy bawiących się dzieci czy dźwięk wydawany przez rowery okazał się przyjemniejszy niż warkot silników samochodowych.

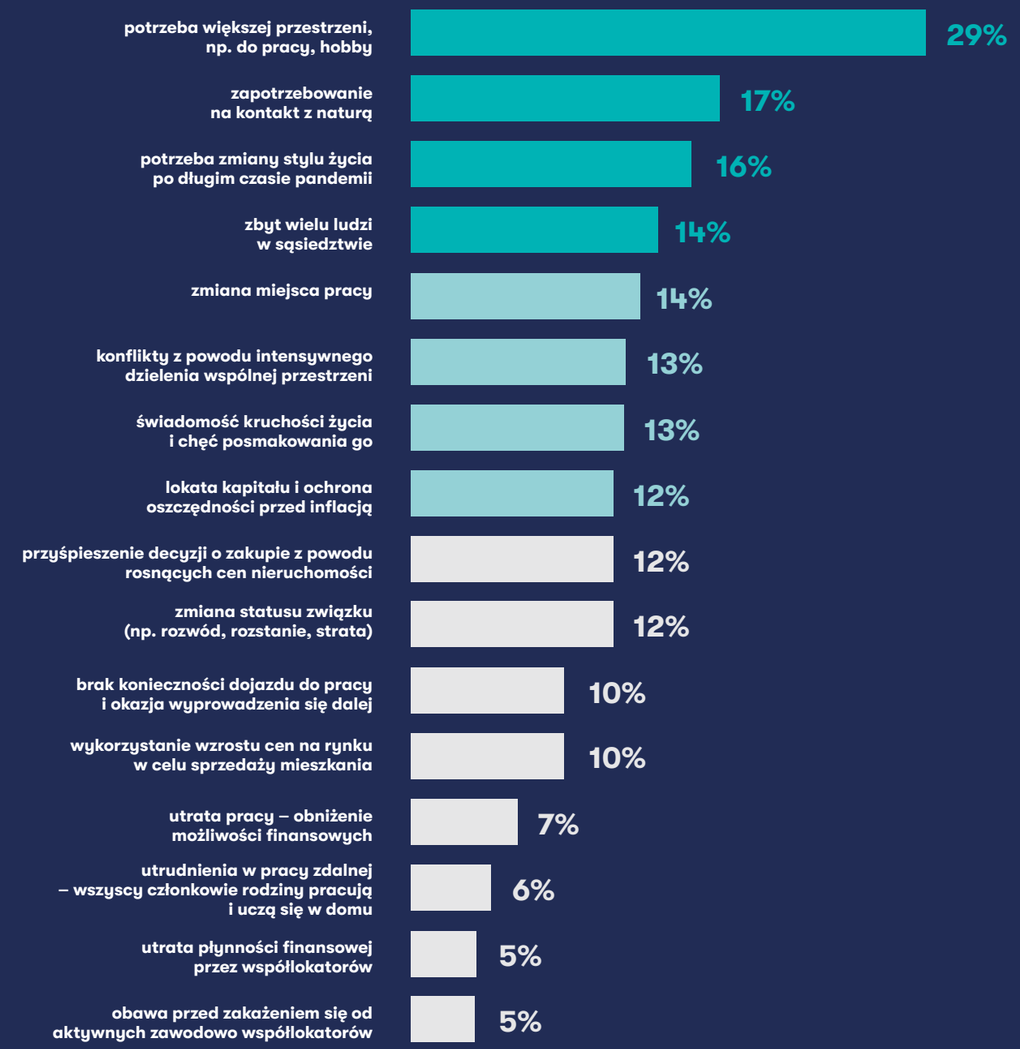
Bardziej niż kiedykolwiek wcześniej zwracamy też uwagę, ile światła wpada przez okna do wnętrz naszych mieszkań. Zieleń jest jednak tylko jednym z wielu czynników wpływających na zdrowie psychiczne. Nie mniej ważne są interakcje społeczne, np. z sąsiadami. W tym kontekście warto dodać, że brak odpowiedniej organizacji przestrzeni i poczucia kameralności był motywacją do zmiany miejsca zamieszkania 14% Polaków[153].

> Naszym celem jest budowa przemyślanych inwestycji, każdorazowo realizowanych w topowych lokalizacjach o miastotwórczym charakterze, które wyróżnia przemyślana architektura, funkcjonalność i proekologiczne innowacje. Zależy nam na tworzeniu zorientowanych na przyszłość wielofunkcyjnych obiektów, których beneficjentem jest użytkownik. Aktualnie najbliższe nam są wielkomiejskie projekty powstające w duchu miasta 15-minutowego, sprzyjające ograniczeniu korzystania z transportu samochodowego. Stawiamy na wygodę życia mieszkańców, dlatego budujemy w najlepszych lokalizacjach w otoczeniu zieleni. Charakteryzuje nas nieszablonowe podejście – niejednokrotnie zdarza się, że przeprojektowujemy nasze inwestycje w oparciu o feedback klientów lub mieszkańców pierwszego etapu. Słuchamy naszych klientów i stawiamy na tworzenie relacji. Nasi klienci często do nas wracają, kupując kolejne mieszkania w naszych następnych realizacjach.

Béranger Dumont

general manager w BPI Real Estate Poland

PRZYCZYNY ZMIANY MIEJSCA ZAMIESZKANIA W CZASIE PANDEMII



źródło: Otodom, Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków, 2021

trochę miejsca dla siebie

Konieczność pozostawania w domu w trakcie pandemii poskutkowała znacznym spadkiem samopoczucia oraz wzrostem poziomu odczuwanego stresu. W grudniu 2020 r. 29% badanych kobiet i 24% badanych mężczyzn doznało nasilenia depresji[154]. Na znaczeniu zyskało urządzanie mieszkania w taki sposób, aby wspierało ono stan psychiczny domowników. Na dobre samopoczucie w domu wpływa w dużej mierze sen (61%) oraz relaks (53%), jednak jedynie 58% respondentów uważa, że dom spełnia ich potrzeby w kwestii samopoczucia[155]. Przyczyn upatrywać można w trudności zaspokojenia potrzeb związanych z prywatnością w domu.

Ważne dla lepszego samopoczucia jest posiadanie swojego miejsca, które pozwala na chwilę wyciszenia i bycia samemu ze sobą. 38% ankietowanych uznało możliwość spędzania czasu w samotności za jeden z najważniejszych czynników wpływających na ich stan psychiczny. Mieszkanie, które umożliwia to każdemu z domowników, stało się w minionych dwóch latach ważne dla 22% Polaków[156]. Podobna jest liczba tych, którzy wskazują na potrzebę przestrzeni, która pozwala rozwijać pasje i zainteresowania, a możliwość zajmowania się swoim hobby w domu wpływa na samopoczucie 26% badanych. Ma na nie wpływ również czas spędzany w domu z partnerem (36%), jedzenie (31%) i gotowanie (27%)[157].

funkcjonalne mieszkanie i okolica

Wzrost zapotrzebowania na własną przestrzeń sprawił, że zmienił się sposób postrzegania roli mieszkania i potrzeb, które musi spełniać. W 2021 r. 62% respondentów deklarowało, że zmieniło organizację swojego domu, by móc zajmować się czynnościami, które chcą lub muszą wykonać[158]. Jednocześnie 29% badanych poszukujących nowego lokum deklaruje, że przyczyną jest potrzeba większej przestrzeni, np. do pracy lub hobby[159].

Oznaką zmieniających się preferencji mieszkaniowych jest fakt, że w trzecim kwartale 2021 r. odsetek wyszukiwań czteropokojowych i większych mieszkań na sprzedaż wyniósł 38,5% wobec 34,6% rok wcześniej[160]. Trend ten nasila się zarówno w przypadku mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem. Polacy szukają rozwiązań, które pozwolą im stworzyć strefy przeznaczone zarówno do relaksu, jak i do pracy oraz nauki. Zmieniają się jednak oczekiwania nie tyle w kwestii metrażu lokali, ile w możliwości odpowiedniej organizacji przestrzeni mieszkalnej. Znaczenia nabrało projektowanie większej liczby pokoi na podobnych metrażach oraz funkcjonalność i rozkład mieszkania. Tym samym zaczynamy zataczać koło i po raz kolejny spoglądać na mądre aranżacje mieszkań sprzed kilkudziesięciu lat.

76%

osób w Polsce twierdzi, że dom zaspokaja ich potrzeby związane ze snem

69%

twierdzi, że spełnia ich potrzeby w zakresie relaksu

35%

twierdzi że dom spełnia ich potrzeby w zakresie pracy i nauki

34%

mówi, że posiadanie własnego ogrodu lub balkonu jest jedną z rzeczy, które najbardziej zyskały na znaczeniu w ciągu ostatnich 12 miesięcy

32%

osób twierdzi, że posiadanie miejsca, gdzie można pobyć w samotności, jest jedną z rzeczy, których znaczenie wzrosło najbardziej w ciągu ostatnich 12 miesięcy

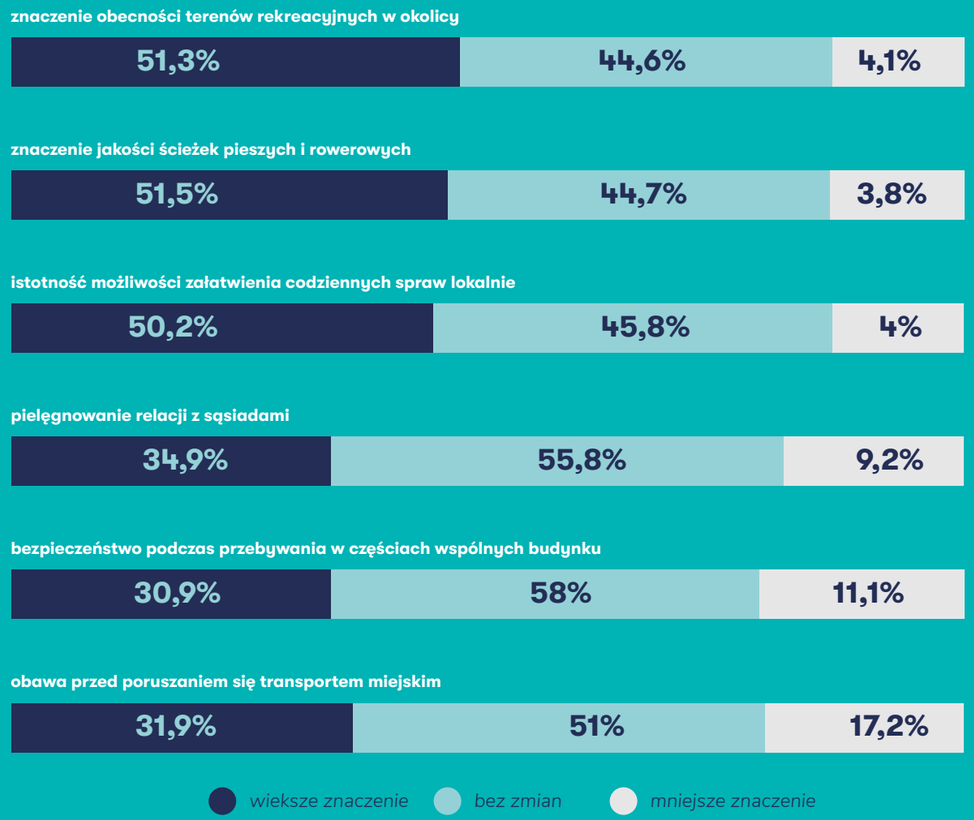
37%

Polaków twierdzi, że ich domy zaspokajają ich potrzeby związane z realizacją hobby lub osobistych projektów

źródło: IKEA, Życie w domu, 2021

SĄSIEDZTWO PODCZAS PANDEMII

Zmiany potrzeb związanych z sąsiedztwem w porównaniu do czasu przed pandemią



źródło: Otodom, Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków, 2021

GDZIE PRACUJEMY W DOMU

źródło: Leesman, 31.12.2021, The Home Working Impact Code, n=279.824.

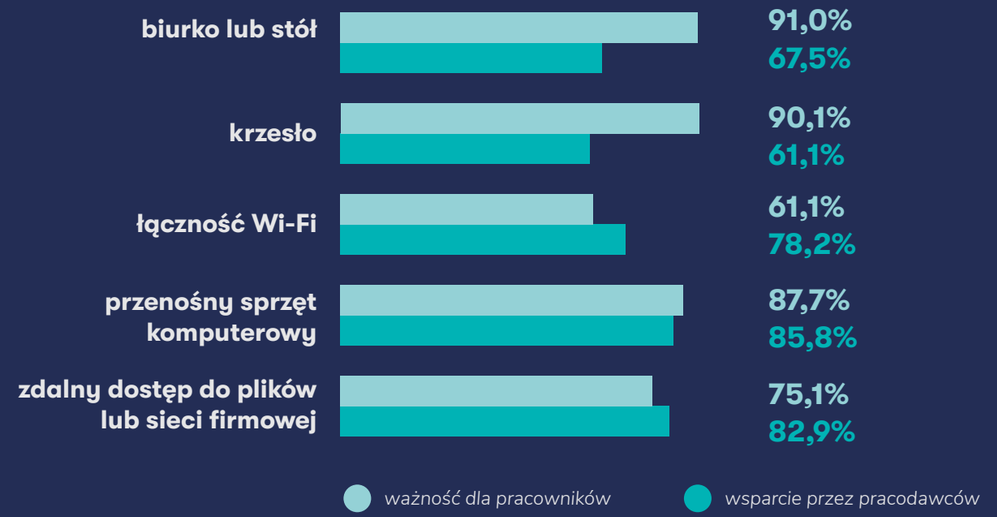
CZYNNOŚCI WAŻNE W PRZYPADKU PRACY Z DOMU

Jakie czynności są ważne dla pracowników wykonujących pracę zdalną i w jakim stopniu czują się wspierani w tym zakresie? Top 5 odpowiedzi.

źródło: Leesman, The Home Working Impact Code, 2021

WYPOSAŻENIE WAŻNE W PRZYPADKU PRACY Z DOMU

Jakie wyposażenie jest ważne dla pracowników wykonujących pracę zdalną i jak bardzo są z nich zadowoleni? Top 5 odpowiedzi.



źródło: Leesman, The Home Working Impact Code, 2021

równowaga zaczyna się w domu

Aby dowiedzieć się, jak miejsce zamieszkania wpływa na samopoczucie i zdrowie, na zlecenie IKEA na całym świecie przeprowadzono ok. 34 tys. wywiadów, w tym ponad tysiąc w Polsce. Wyniki wskazują, że dom to nie tylko miejsce do spania, ale też ważne miejsce do budowania szczęśliwego życia. Doświadczyliśmy tego szczególnie w czasie pandemii COVID-19, gdy dobre warunki mieszkaniowe miały duże znaczenie dla zachowania równowagi psychicznej i dobrego samopoczucia. By mieszkanie było naszą ostoją, musimy czuć się w nim bezpiecznie i swobodnie.

IKEA, bazując na wynikach swoich badań, zmienia życie swoich klientów na lepsze. Dzisiaj IKEA to już nie tylko inspiracja, ale również miejsce, w którym można skorzystać z pomocy projektantów i zaprojektować i wyposażyć swoje mieszkanie.

W szybko ewoluującym świecie stawiamy na rozwiązania praktyczne i wielofunkcyjne. Kluczowe jest przystosowanie mieszkania do, zmieniających się w czasie, potrzeb mieszkańców – o czym warto pomyśleć na etapie planowania układu funkcjonalnego. Dobrym rozwiązaniem jest stosowanie mebli modułowych. Systemy takie jak METOD, BESTA i PAX pozwalają na swobodną aranżację, tworząc jednocześnie harmonijne i spójne wnętrze. Można je też łatwo modyfikować i zwiększać przez dokupienie nowych elementów. Dzięki takim rozwiązaniom wnętrze żyje i rozwija się wraz z jego mieszkańcami.

źródło: IKEA

Design domu otwartego na zmiany powinien być maksymalnie funkcjonalny i uniwersalny. Oznacza to stosowanie ponadczasowej kolorystyki i materiałów – neutralnych i naturalnych – oraz unikanie nadmiernych dekoracji. Uzyskujemy dzięki temu estetyczną bazę, którą można w prosty sposób ożywić oryginalnymi elementami. Dlatego w IKEA, poza standardowymi kolekcjami, obecne są też serie limitowane. Pochodzące z nich produkty są małymi dziełami sztuki użytkowej, markowanymi przez największe nazwiska ze świata designu. Taki mebel lub dodatek staje się biżuterią we wnętrzu i tworzy jego unikatowość.

Na nastrój w domu wpływa również światło. Samo oświetlenie sufitowe to za mało. Konieczna jest również obecność lamp uzupełniających – dekoracyjnych lub funkcyjnych, które pozwalają stworzyć tzw. strefy świetlne, dostosowane do naszych potrzeb oraz cyklu funkcjonowania w domu. Dzięki temu możemy uzyskać zarówno dobrze doświetloną przestrzeń do pracy, jak i intymną atmosferę dla wieczornego relaksu.

IKEA stawia na zrównoważony rozwój, oferując meble i dodatki wykonane z materiałów z recyklingu oraz pozyskanych w sposób odpowiedzialny społecznie. Współczesny świadomy mieszkaniec chce żyć w harmonii z naturą i trzeba mu to umożliwić. Miejsce na segregacje odpadów (np. seria SORTERA lub HALLBAR), zastosowanie perlatorów w bateriach łazienkowych, oświetlenie LED – proste rozwiązania pozwalają żyć w sposób bardziej zrównoważony.

Projektowanie elastycznych przestrzeni nie jest proste, ponieważ w każdym pomieszczeniu oznaczać będzie coś innego. Dlatego już na etapie planowania warto zwrócić się o pomoc do specjalistów, którzy dzięki swojemu doświadczeniu stosują najlepsze rozwiązania oraz ograniczają czas potrzebny na wykonanie projektu. W IKEA staje się to przystępną usługą dla każdego.

34%

tych, którzy dobrze oceniali swój dom w ciągu ostatnich 12 miesięcy, odczuło jego pozytywny wpływ na kondycję psychiczną.

39%

osób w Polsce twierdzi, że ich kondycja psychiczna ucierpiała w ciągu ostatnich 12 miesięcy, w tym czasie związek naszych domów i naszego samopoczucia stał się ściślejszy niż kiedykolwiek.

62%

Polaków dokonało zmian w swoich domach, żeby dostosować je do nowych potrzeb.

85%

osób zadeklarowało, że spędziło więcej czasu w swoim sąsiedztwie w ciągu ostatnich 12 miesięcy niż kiedykolwiek wcześniej.

*na podstawie badania: Życie w domu IKEA

źródło: IKEA

trendy
w mieszkalnictwie

8 podejście do ekologii

Ekologicznego budownictwe jest atrakcyjne dla 88% badanych

Świadomość ekologiczna staje się coraz bardziej powszechna, a klienci rynku mieszkaniowego częściej niż kiedyś oczekują rozwiązań proekologicznych. Badani Polacy jako największe wyzwanie dla swojego kraju wymieniali ochronę środowiska, z naciskiem na przeciwdziałanie zanieczyszczeniu powietrza. Jednocześnie 69% badanych twierdzi, że stan środowiska w największym stopniu zależy od każdego z nas[161]. Taka postawa będzie wpływać na podejmowane decyzje zakupowe, w tym na te związane z nieruchomościami.

ekologia a mieszkania

Proekologiczne rozwiązania w budownictwie mieszkaniowym od lat są powszechnym standardem w większości krajów zachodnioeuropejskich, a przodują w nich Skandynawowie. Na polskim rynku rozwiązania proekologiczne stosowano dotychczas głównie w nieruchomościach komercyjnych, gdzie standardem są certyfikaty, myślenie o cyklu życia budynku i oszczędnościach energii. Ponieważ na rynku mieszkaniowym odbiorcą jest prywatny konsument, który często nie chce dopłacać za zielone rozwiązania, zmiany te zachodzą tutaj dużo wolniej.

Ekologiczność przykuwa jednak uwagę Polaków. Nowe trendy ekologicznego budownictwa są atrakcyjne dla 88% badanych, a 78% zwraca na nie uwagę przy wyborze swojego mieszkania[162]. O rosnącej świadomości ekologicznej świadczy m.in. to, że 73% Polaków wie bądź kojarzy pojęcie energooszczędności mieszkania[163]. O wykorzystaniu materiałów wtórnych w budowie słyszało natomiast 58,4% respondentów[164]. Z jednej strony konsumenci zwracają uwagę na panele fotowoltaiczne, które stały się symbolem zielonego budownictwa. Z drugiej na aspekt ekologicznych materiałów, które potrafią znacząco ograniczyć ślad węglowy budynku, patrzy jedynie 37,6% ankietowanych, a 40,1% go ignoruje[165].

cechy ekologicznego mieszkania

Jakie cechy dotyczące ekologicznego mieszkania są ważne dla Polaków? W pierwszej kolejności zwracamy uwagę na niższe koszty ogrzewania (93%), dobrą jakość powietrza (92%), obecność zieleni w okolicy domu (91%), niższe zużycie wody (89%) oraz użycie nietoksycznych materiałów wykończeniowych (88%)[166].

Warto zwrócić uwagę na różnice w odpowiedziach między poszczególnymi grupami. Kwestie ekologii ważniejsze są dla kobiet niż dla mężczyzn. To kobiety są bardziej zainteresowane ochroną środowiska i poprawianiem jakości swojego życia – we wszystkich pytaniach odsetek

fot. Darya Jum, Unsplash

kobiet, które traktują aspekty ekologiczne jako ważne, był wyższy o 3 do 13 pp. w stosunku do odpowiedzi badanych mężczyzn[167].

A co nas powstrzymuje przed wdrożeniem ekologicznych rozwiązań? Zdecydowanie najczęstszą barierą dla wprowadzenia rozwiązań ekologicznych jest brak finansowania. Taką opcję zaznaczyło 69% badanych i wynik ten przewyższa kolejną przyczynę o 40 punktów procentowych[168].

finansowe aspekty bycia eko

Większa ekologiczność budynków mieszkaniowych generuje dodatkowe koszty budowlane, co w efekcie przekłada się na wyższy koszt metra kwadratowego dla nabywcy mieszkania. Za wykorzystanie ekologicznych materiałów w budowie mieszkania więcej byłoby skłonne zapłacić 34,5% ankietowanych, podczas gdy 33,2% nie chciałaby tego robić[169]. Z kolei za ekologiczne rozwiązania dodatkowo skłonne zapłacić jest 56% respondentów[170]. Tak duża różnica w odpowiedziach może wynikać z tego, że konkretne ekologiczne rozwiązania są co prawda kosztem, ale też potencjalną przyszłą oszczędnością dla mieszkańców (np. w postaci niższych rachunków za energię), podczas gdy wykorzystanie

STOSUNEK DO EKOLOGICZNYCH MATERIAŁÓW

Jeżeli kiedykolwiek kupowałeś lub kupowałbyś mieszkanie lub dom, zwracałeś/zwracałbyś uwagę na to, czy był/będzie on wykonany z ekologicznych materiałów?

źródło: Dobrze Mieszkaj, Budownictwo ekologiczne – Raport z Polski, 2019, https://bit.ly/3w2Gmly (data dostępu: 25.04.2022)

ekologicznych materiałów w procesie budowlanym wiąże się głównie ze śladem węglowym budynku, więc nie przynosi doświadczanych empirycznie oszczędności. Ponadto, do ponoszenia kosztów ekorozwiązań są najbardziej skłonni mieszkańcy największych miast, takich jak Warszawa, Wrocław lub Kraków[171].

WYWIAD

ESG w naszym DNA

Damian Kapitan
prezes zarządu Spravii

Co właściwie oznacza to, że Spravia jest spółką prowadzącą politykę ESG? W jaki sposób ją realizuje?

Damian Kapitan: Doskonale rozumiemy, że nasza działalność wywiera wpływ na różne grupy interesariuszy: pracowników, podwykonawców, klientów, mieszkańców osiedli, inwestorów, ale również na lokalne społeczności i środowisko naturalne. Dlatego aby skutecznie wdrożyć politykę ESG, pracujemy nad optymalizacją działań w kilku głównych obszarach. Zależy nam na tym, aby czynniki ESG były ujęte jak najszerzej – począwszy od sposobu funkcjonowania spółki, przez oferowane przez nas mieszkania i lokale, po relacje z otoczeniem. Te podstawowe obszary to: rozwój pracowników, kultura organizacyjna, rozwiązania innowacyjne, projekty wspierające społeczności lokalne, dbałość o środowisko. Nie wspominam o bezpieczeństwie i higienie pracy, bo to sprawa oczywista.

Rozumiem, że wszystko zaczyna się od pracowników i ich odpowiedniego przygotowania?

Tak, rozwój zawodowy naszych pracowników to bardzo ważny aspekt naszej działalności. Przede wszystkim zapewniamy liczne szkolenia – zarówno indywidualne, jak i zespołowe czy działowe, np. naukę języka angielskiego oraz szkolenia specjalistyczne. Przeciwdziałamy wszelkim formom dyskryminacji w miejscu pracy oraz zachowaniom o charakterze mobbingowym. Jesteśmy sygnatariuszem kodeksu dobrych praktyk Polskiego Związku Firm Deweloperskich i rzetelnie go przestrzegamy. Ponadto prowadzimy działania na rzecz utrzymania niskiego poziomu rotacji pracowników oraz wysokich wskaźników zaangażowania.

Jak najlepiej scharakteryzować kulturę korporacyjną Spravii?

Nasze standardy pracownicze ujęliśmy w formę tak zwanych drogowskazów dla zespołu. Szczególny nacisk kładziemy na etykę oraz wysoką jakość firmowych standardów. Zwracamy też uwagę na politykę zgodności, czyli z angielskiego *compliance*. Naszym celem jest eliminowanie wszelkich nieprawidłowości w relacjach z innymi podmiotami. Chcemy, aby Spravia była miejscem, w którym obowiązuje wysoka kultura organizacyjna oparta na szacunku i zrozumieniu drugiego człowieka.

Spravia ma opinię organizacji innowacyjnej, nie tylko jeśli chodzi o wykorzystywanie najnowocześniejszych technologii i materiałów, ale także – a może przede wszystkim – rozwiązań zarządczych. Czy to efekt działań narzuconych przez kierownictwo spółki, czy może inicjatyw oddolnych?

I jedno, i drugie. Ponieważ naszym priorytetem jest wysoka jakość budowanych przez nas osiedli, wymaga to

źródło: Spravia

wdrożenia nowoczesnych, innowacyjnych procesów. Zarządzamy nimi w taki sposób, aby dotrzymywać terminów realizacji i złożonych obietnic. Uruchomiliśmy platformę do zgłaszania pomysłów usprawniających, racjonalizatorskich i innowacyjnych. Obecnie przygotowujemy się do certyfikacji naszych osiedli w określonych zakresach.

A w jaki sposób wspieracie społeczności lokalne?

Przede wszystkim wspieramy lokalne organizacje, stowarzyszenia i inicjatywy, które działają w sąsiedztwie naszych inwestycji. W pierwszej kolejności interesuje nas edukacja, kultura, sport, przestrzeń i zieleń miejska, pomoc społeczna, ekologia, zdrowie. Prowadzimy otwartą komunikację z interesariuszami, szczególnie z sąsiadami naszych osiedli, dla których stworzyliśmy autorski program grantowy „Dobre sąsiedztwo".

Z myślą o mieszkańcach naszych osiedli, ale również o ich sąsiadach, czynnie uczestniczymy w budowie infrastruktury drogowej (ulic, rond, skrzyżowań, ścieżek rowerowych), oświetlenia i zieleni miejskiej w rejonach, w których powstają nasze osiedla.

Jeszcze kwestie środowiskowe. Czy duża inwestycja mieszkaniowa może być przyjazna środowisku, a przynajmniej zminimalizować swój wpływ na nie?

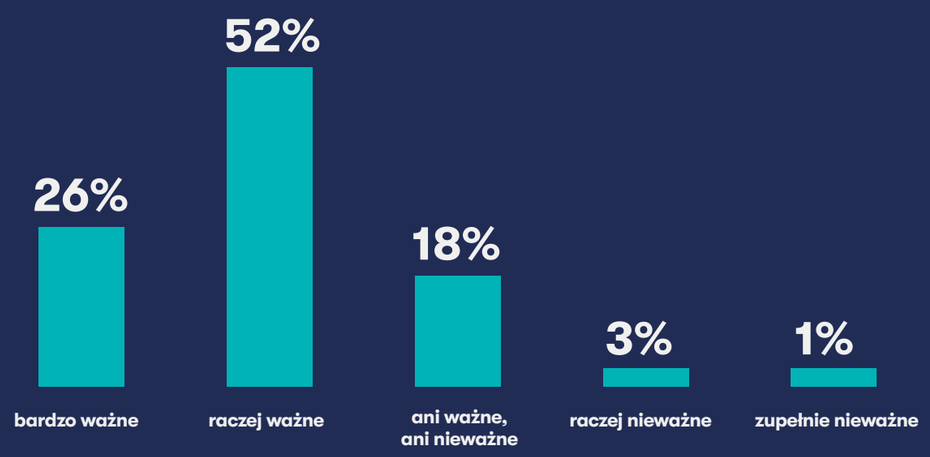
W tym celu zdefiniowaliśmy rozwiązania przyjazne środowisku oraz promujące postawy proekologiczne. Wymienić mogę zielone dachy, stacje rowerowe, fotowoltaikę, ładowarki do samochodów elektrycznych, retencję, ogrody deszczowe, farby antysmogowe, zieleń antysmogową oraz schronienia bytowe dla zwierząt i owadów, które są wdrażane na nowo budowanych osiedlach.

Naszą politykę w tej sferze rozciągamy na podwykonawców. Zależy nam na tym, aby ich działania były spójne z naszymi, tj. jak najmniej inwazyjne dla środowiska naturalnego. Dlatego oczekujemy od nich wprowadzania rozwiązań z zakresu oszczędzania wody, segregacji odpadów budowlanych itp. Monitorujemy ślad węglowy będący m.in. skutkiem korzystania z floty samochodowej. Czynimy również starania, aby jak najszerzej korzystać z zaawansowanych proekologicznych rozwiązań, a także ograniczać zużycie zasobów w bieżącej działalności: wody, papieru, paliw.

źródło: Spravia

EKOLOGIA PRZY ZAKUPIE MIESZKANIA

Na ile rozwiązania ekologiczne są dla ciebie ważne przy zakupie mieszkania?



źródło: Otodom, Badanie preferencji oraz satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, 2020, https://bit.ly/3vYQG4D (data dostępu: 20.04.2022)

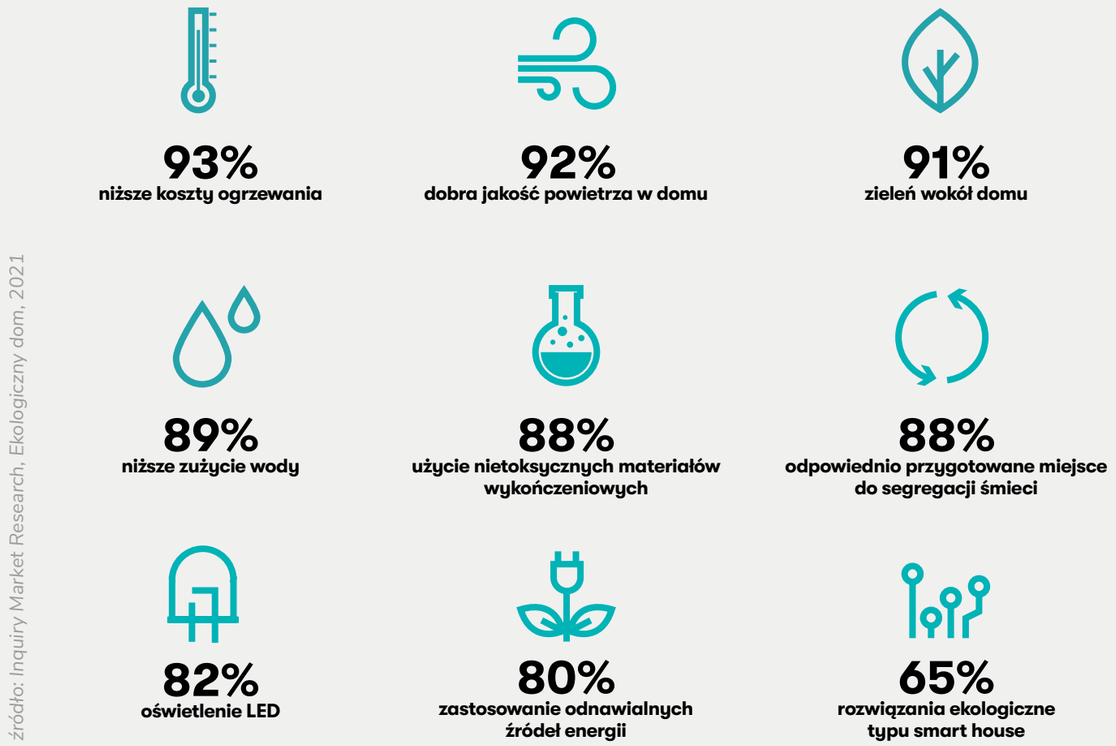
BARIERY WE WDRAŻANIU EKOLOGICZNYCH ROZWIĄZAŃ

Jeśli miałbyś/miałabyś podjąć działania w celu wdrożenia założeń ekologicznego mieszkania, to co stanowiłoby dla ciebie największą trudność? (maks. 2 odpowiedzi)

źródło: Inquiry Market Research, Ekologiczny dom, 2021

CZEGO OCZEKUJEMY OD EKOLOGICZNEGO MIESZKANIA

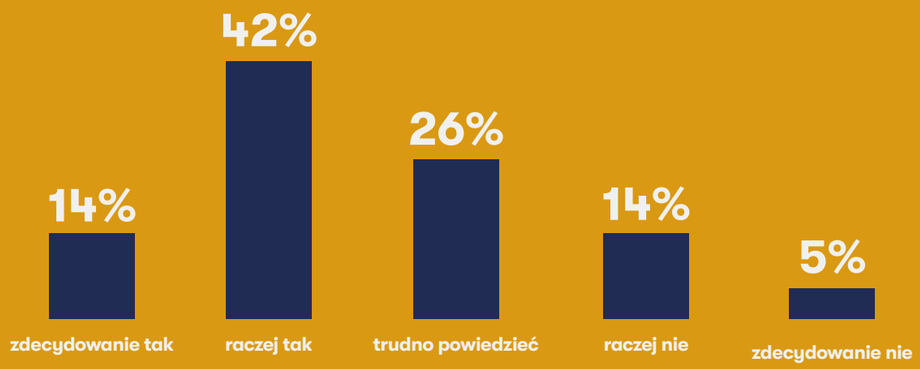
Jak ważne są dla ciebie poniższe cechy dotyczące ekologicznego mieszkania/domu? (Skala 5-stopniowa. Wyniki dla Top 2 boxes – bardzo ważne i ważne)



źródło: Inquiry Market Research, Ekologiczny dom, 2021

KOSZT EKOLOGICZNEGO MIESZKANIA

Czy za aspekty i rozwiązania ekologiczne w mieszkaniu jest jesteś w stanie zapłacić więcej?



źródło: Otodom, Badanie preferencji oraz satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, 2020, https://bit.ly/3vYQG4D (data dostępu: 20.04.2022)

zielone, zdrowe i wygodne

Olimpia Port to wrocławskie osiedle społeczne, w którym docelowo zamieszka blisko 10 tys. osób. Jest budowane w duchu nowego urbanizmu, z centralnie położoną mariną i zwartą zabudową kwartałową. Taki układ przestrzenny oznacza uspokojenie ruchu drogowego i daje dobre warunki do rozwoju usług. Samochody w znacznej mierze znajdują się pod ziemią, a brak wygrodzeń ułatwia swobodną komunikację pieszą między różnymi częściami osiedla. Wszystko to tworzy kameralną atmosferę i funkcjonalnie wpisuje się w koncepcję miasta 15-minutowego z szybkim dostępem do codziennych potrzeb mieszkańców.

Zieleń zajmuje aż sześć z 20 hektarów dostępnego terenu. Duża część starodrzewu została zachowana i wzbogacona o nowe nasadzenia. W ramach osiedla zrealizowano rozległy skwer barceloński o powierzchni 1 ha, zielony plac multifunkcyjny, ponad 12 placów zabaw, po dwa boiska i kluby fitness oraz inne miejsca rekreacji dla osób w każdym wieku. Przestrzenie te sprzyjają nawiązywaniu relacji międzyludzkich, pozwalających zachować lepszą kondycję psychiczną. Dodatkowo uzyskana bioróżnorodność utrzymuje piękno terenów zieleni przez cały rok oraz umożliwia występowanie chronionych gatunków zwierząt, m.in. traszek i jeżyków.

Szacunek do zastanego miejsca objawia się też w upamiętnieniu poprzemysłowego charakteru okolicy. Do zrewitalizowanych i wykorzystanych w przestrzeni elementów zaliczyć można m.in. historyczne szyny transportowe wkomponowane w piesze ścieżki, zabytkowy tender i dawny komin cegielni.

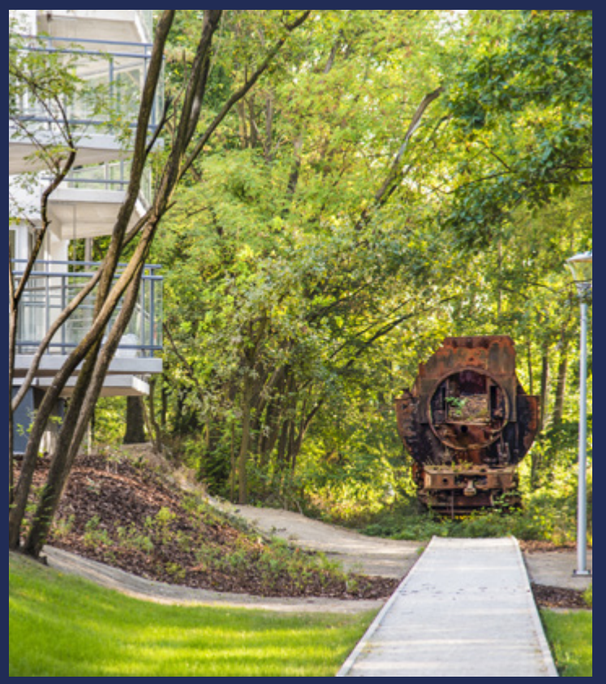
źródło: Archicom

W centrum dobrze zaprojektowanego osiedla zawsze stoi człowiek, dlatego Archicom z uwagą wsłuchuje się w głos mieszkańców zrealizowanych projektów poprzez badania satysfakcji i dialog w mediach społecznościowych. W odpowiedzi na nowe potrzeby firma gotowa jest wprowadzać zmiany w gotowych przestrzeniach, tak aby zwiększyć zadowolenie z zamieszkiwania w danym miejscu.

Skupienie na potrzebach ludzi oznacza też otwartość na osoby w różnym wieku, o różnych możliwościach i zainteresowaniach. Przez teren osiedla biegną już ścieżki rowerowe, a pumptrack rowerowy realizowany będzie z myślą o młodzieży. Osiedle Olimpia Port w pełni korzysta z położenia nad rzeką. Dla miłośników sportów wodnych przygotowano pomosty na kajaki z mariną, a dla preferujących leniuchowanie – bulwar spacerowy nad Odrą z licznymi miejscami do odpoczynku. Wszystko to wpisuje się w tworzenie zdrowego środowiska życia. Dbanie o nie objawia się też m.in. przez zachowanie odpowiednich odległości między budynkami czy dobre nasłonecznienie mieszkań.

Według badań przeprowadzonych przez Archicom aż 82% respondentów nie wyobraża sobie życia w mieszkaniu bez balkonu lub tarasu. Na osiedlu Olimpia Port zadbano o ich odpowiedni rozmiar i kształt pozwalający stworzyć dodatkową przestrzeń do życia dzięki możliwości dowolnego ustawienia mebli tarasowych. Zieleń na osiedlu została zaaranżowana w sposób zapewniający atrakcyjny widok z okien wszystkich mieszkań, dzięki czemu stanowi integralny element wnętrza.

Jak wychodzę rano z psem, to widzę czaplę albo jak wschodzące słońce odbija się w kanale. Mnie się mieszkanie na Olimpii kojarzy głównie z dokumentowaniem przyrody, natury. Tu nie da się nie robić zdjęć [wypowiedź mieszkańca podczas badania satysfakcji]



źródło: Archicom

9 technologie mieszkaniowe

Od początku stulecia trwa czwarta rewolucja przemysłowa, która jest silnie powiązana z transformacją cyfrową i automatyzacją. Jedną z gałęzi tejże rewolucji jest intensywny rozwój Internetu Rzeczy (IoT), który opiera się systemie urządzeń wymieniających się między sobą informacjami. Część tego sektora rozwija się również w mieszkaniach zwykłych ludzi poprzez tzw. inteligentne mieszkanie (ang. *smart home*).

fot. Vivint Solar, Unsplash

smart home w Polsce i na świecie

Globalny rynek *smart home* rozwija się powoli, ale stabilnie, a inteligentne urządzenia stają się coraz powszechniejsze. Stale wzrastają również przychody z tego segmentu, czego nie spowolniła również pandemia. W latach 2019–2021 przychody w sektorze *smart home* wzrosły o 36,8 mld dolarów, czyli o 54,5%. Trend wzrostowy ma się utrzymać i zgodnie z przewidywaniami w 2026 r. roczne przychody mają wynieść 207,8 mld dolarów[172]. Największą część przychodów ma generować nowoczesne wyposażenie domowe. Na kolejnych miejscach znajdą się urządzenia zapewniające łączność i kontrolę, ochronę, domową rozrywkę, zarządzanie komfortem cieplnym, oświetleniem oraz energią.

Sektor *smart home* rozwija się również w Polsce. Rozwiązaniem, które cieszy się w naszym kraju obecnie największą popularnością, są roboty odkurzające. Tego typu urządzenia posiada już 300 tys. gospodarstw domowych, a kolejne 2,5 mln jest zainteresowane ich nabyciem. Innymi popularnymi rozwiązaniami są programatory ogrzewania, z których korzysta 400 tys. gospodarstw (1,7 mln zainteresowanych) oraz systemy zarządzania oświetleniem,

fot. Zaptec, Unsplash

posiadane przez 200 tys. gospodarstw (1,6 mln zainteresowanych)[173]. Popularne wśród Polaków są również systemy ogrzewania i oświetlenia, które były najliczniej montowane w 2020 r.[174].

Systemy inteligentnego domu w Polsce dopiero raczkują, jednak już 42% rodaków wykazuje zainteresowanie tego typu rozwiązaniami[175], a 91% osób uważa rozwiązania takie jak czujniki ruchu lub mechanizmy antywłamaniowe za atrakcyjne[176]. Najczęściej wskazywane korzyści związane z obecnością inteligentnych systemów są oszczędność czasu oraz poprawa komfortu[177].

fot. Bernard Hermant, Unsplash

najważniejsze rozwiązania technologiczne

PANELE FOTOWOLTAICZNE

Coraz częściej deweloperzy decydują się na montaż paneli fotowoltaicznych. Pozwalają one na pozyskiwanie energii, którą następnie wykorzystuje się na osiedlu. Dzięki niej obniżane są koszty podgrzewania wody oraz działalności części wspólnych osiedli, przez co wspólnoty mieszkaniowe oraz mieszkańcy ponoszą niższe koszty. Dodatkowo obecność paneli fotowoltaicznych zwiększa atrakcyjność nieruchomości dla potencjalnych klientów.

ŁADOWARKI DO SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH

Coraz liczniejsze na osiedlach są ładowarki do samochodów elektrycznych. Liczba ładowarek stale rośnie w wyniku wprowadzenia unijnej dyrektywy, która zobowiązuje deweloperów do zabezpieczania odpowiedniej infrastruktury do ładowania[178]. Liczba pojazdów elektrycznych w Polsce przekroczyła na koniec stycznia 2022 r. 41 tys.[179] Dzięki punktom ładowania na osiedlach zwiększa się walory środowiskowe inwestycji, a mieszkańcy zyskują silny argument do zakupu pojazdu elektrycznego.

źródło: TDJ Estate

WEJŚCIA NA KARTY I KODY

W wielu budynkach wielorodzinnych otwieranie drzwi za pomocą kodu jest już standardem. Model ten stale się jednak zmienia. Przykładowo podczas pandemii rozwinął się system easy pass, polegający na bezdotykowym otwieraniu drzwi oraz bram po przyłożeniu do czytnika specjalnej karty. Rozwiązanie to wpływa na poprawę higieny na osiedlu oraz ułatwia użytkowanie.

STACJE WI-FI I ŁADOWANIA TELEFONÓW

Na osiedlach tworzona jest sieć WI-FI dostępna dla mieszkańców oraz specjalne stacje do ładowania telefonów. Zazwyczaj ukrywane są w ławkach, dzięki czemu mieszkańcy, spędzając czas w części wspólnej i opiekując się dziećmi na placu zabaw, mogą doładować telefon.

INTELIGENTNE SZYBY

Inteligentne szyby wykorzystywano dotychczas głównie w budynkach komercyjnych, jednak zainteresowanie nimi pojawia się również na rynku mieszkaniowym. W zależności od preferencji takie okna mogą stawać się przezroczyste lub matowe, dzięki czemu mieszkańcy mogą zadbać o prywatność bez używania zasłon.

APLIKACJE MOBILNE

Sposobem na zwiększenie atrakcyjności inwestycji są aplikacje, które pozwalają na wykonywanie wybranych czynności wokół mieszkania z poziomu telefonu. Za pomocą aplikacji mieszkańcy mogą otwierać drzwi, bramy lub windę, kontaktować się z portiernią, zgłaszać usterki w częściach wspólnych lub głosować za konkretnymi uchwałami podejmowanymi przez wspólnotę.

SYSTEMY BMS

Building Management Systems to systemy, które umożliwiają monitorowanie wykorzystania zasobów w obrębie nieruchomości, co pozwala na optymalizację działalności oraz minimalizację kosztów. Z uwagi na wysoką cenę system taki implementowany jest w przypadku inwestycji, których powierzchnia przekracza 50 tys. m^2, dlatego wykorzystywane są nie w skali budynku, ale w obrębie całego osiedla mieszkaniowego[180].

WSPÓŁDZIELENIE SAMOCHODÓW I PARKINGÓW

Powszechnym rozwiązaniem na osiedlach stają się miejsca parkingowe dla pojazdów carsharingowych, które są chętnie wykorzystywane przez wielu mieszkańców. Innym rozwiązaniem, które zyskuje na popularności, jest wykorzystywanie aplikacji do współdzielenia miejsc parkingowych, które można udostępniać innym sąsiadom lub gościom.

PUNKTY ODBIORU PACZEK

Rozwój e-commerce w połączeniu z przyzwyczajeniami z pandemii sprawiły, że punkty odbioru paczek stały się dobrem koniecznym. Przejawia się to planowaniem przy portierni (jeśli taka funkcjonuje w ramach inwestycji) przestrzeni przeznaczonej na paczki lub instalowaniem paczkomatów na osiedlach mieszkaniowych.

Nabywcy nieruchomości mieszkaniowych są bardzo świadomymi klientami, a ich oczekiwania stale rosną. Zwracają uwagę na wartości dodane inwestycji, tj. strefy i pomieszczenia wspólne, atrakcyjne zagospodarowanie terenu, w tym dostęp do terenów zieleni czy stref rekreacyjnych. Nie bez znaczenia są też nowoczesne technologie. Monitoring czy zapewniające wygodę i bezpieczeństwo aplikacje budynkowe to już standard. Wymagający klienci oczekują dodatkowo klimatyzacji oraz rozwiązań typu smart home.

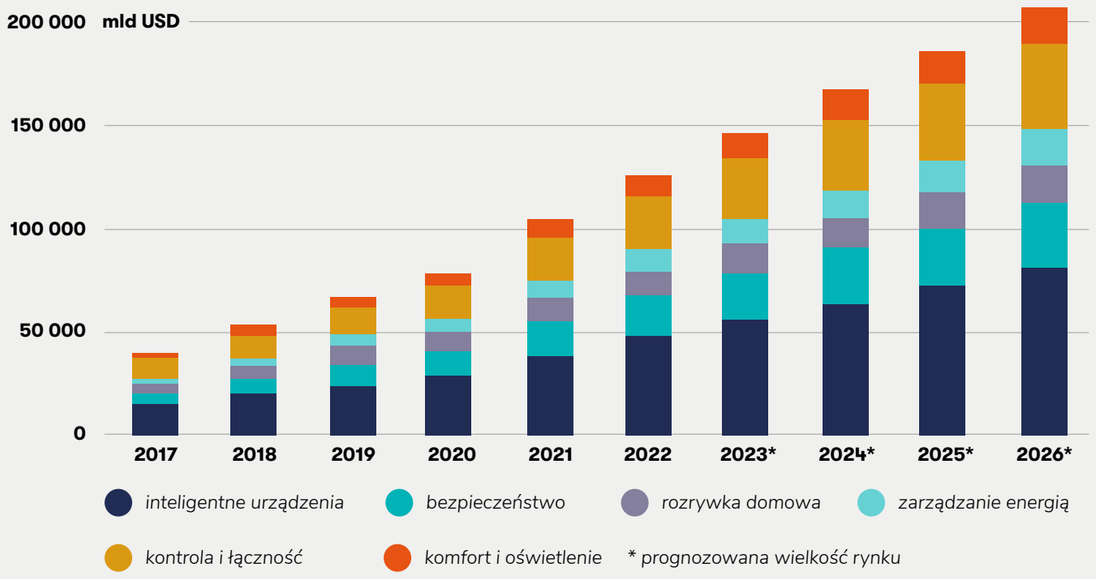
TDJ Estate zależy na tworzeniu projektów, które odpowiadają na rzeczywiste potrzeby przyszłych mieszkańców. Nie zostawiamy projektowania inwestycji jedynie architektom, lecz od początku angażujemy w proces osoby odpowiadające za realizację i sprzedaż, mające bezpośredni kontakt z nabywcami. Dbamy o przestrzenie wspólne, istotne z punktu widzenia nawiązywania relacji i przywiązujemy dużą wagę do zieleni oraz udogodnień. Z myślą o zapewnianiu mieszkańcom atrakcyjnego miksu usług dostępnych na wyciągnięcie ręki nie sprzedajemy na własność lokali komercyjnych powstających w ramach inwestycji mieszkaniowych. Wynajmujemy je, by mieć wpływ na wybór odpowiednich branż i zapewnienie ich komplementarności.

Adam Urbański

dyrektor sprzedaży w TDJ Estate

RYNEK SMART HOME

Globalna wielkość rynku



źródło: Statista, Digital Markets: Smart home, https://bit.ly/39y4WK2 (data dostępu: 25.04.2022)

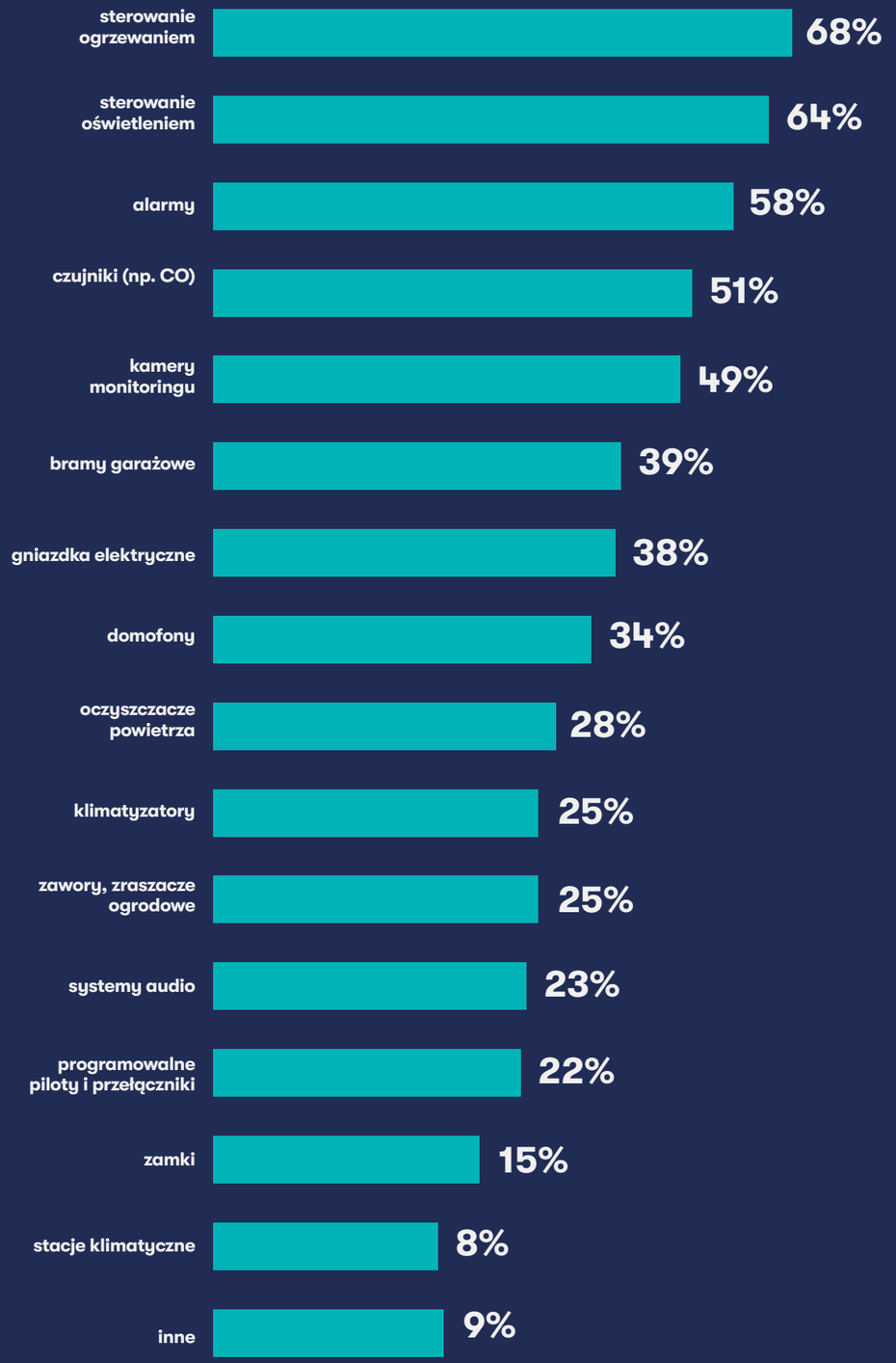
KORZYŚCI ZE SMART HOME

Jakie korzyści oferują rozwiązania smart home według Polaków?

źródło: Cyfrowa Polska, Smart home. Smart cities. Smart world. Rozwój IOT, 2020

SMART HOME W POLSCE

Jakie urządzenia wybierali Polacy wdrażający smart home?



źródło: ICT Market Experts, Polacy coraz chętniej sięgają po rozwiązania typu smart home, 2021, https://bit.ly/38JAGvo (data dostępu: 25.04.2022)

scenariusze przyszłości

społeczność i elastyczność

ELASTYCZNOŚĆ ZAMIESZKIWANIA

Proces przechodzenia pracowników na pracę zdalną trwa od lat, a dodatkowo przyspieszyła go pandemia COVID-19. Mimo że tak duże obostrzenia jak w czasie pandemii prawdopodobne już nie wrócą, wiele osób planuje nadal pracować z domu. Pracą hybrydową zainteresowanych jest aż 74% ankietowanych[181], a część respondentów chciałaby pracować w pełni zdalnie. Można zatem założyć, że rosnąć będzie grupa cyfrowych nomadów, czyli osób ciągle podróżujących i pracujących z dowolnego miejsca na świecie.

Zjawisko cyfrowego nomadyzmu będzie wymagało większej elastyczności i mobilności mieszkań. Już dzisiaj projektowane są pierwsze domy, które będzie można łatwo przetransportować. W założeniach mogłyby być one transportowane między miastami i łączone z innymi w specjalnie wyznaczonych miejscach, tworząc tym samym modułowe osiedla[182].

Elastyczności nabierają również mieszkania osób, które nie zmieniają tak często miejsca pobytu. Przyczyniają się do tego m.in. modułowe meble, które wraz z upływem lat zyskują inteligentne funkcje. Już dzisiaj działają na rynku firmy oferujące wyposażenie, które może zmienić charakter pomieszczenia za pomocą pojedynczej funkcji w aplikacji lub komendy wydanej domowemu asystentowi. Osiągnięcie powszechnej wielofunkcyjności mieszkań miałoby zająć ok. 12 lat[183].

LIVING SERVICES

W przyszłości znacznie może rozwinąć się koncepcja micro livingu, polegająca na projektowaniu mieszkań o małym metrażu i urządzaniu ich w ponadnormatywnie funkcjonalny sposób. W ciągu ostatnich lat zrealizowano już szereg takich projektów. Koncepcją, która może rozwinąć się na kanwie zjawiska microlivingu, jest coliving. Polega ona na tym, że mieszkańcy posiadają mieszkania z minimalnym wyposażeniem, a większość przestrzeni jest współdzielona z innymi mieszkańcami – np. kuchnia, salon, pralnia czy taras dostępny dla wszystkich mieszkańców.

fot. Elena Rabkina

Dotychczas z colivingu korzystają głównie ludzie młodzi. Wynika to m.in. z dopasowanych do ich potrzeb, atrakcyjnych przestrzeni wspólnych oraz możliwości integracji z innymi mieszkańcami budynku. Badania wykazały bowiem, że 86% młodych Amerykanów czuje się czasem samotnie i jest z tego powodu przygnębiona[184]. Ponadto przestrzenie colivingowe często zlokalizowane są nieopodal siedzib firm, w których pracują osoby młode. Dla kolejnych pokoleń coliving może stać się nowym stylem życia. Na intensywny rozwój tego segmentu rynku wskazuje fakt, że w ciągu kolejnych lat operatorzy colivingowi w samych Stanach Zjednoczonych planują stworzyć ponad 55 tys. nowych łóżek[185].

SENIOR LIVING

Coraz więcej krajów na świecie boryka się ze zjawiskiem starzenia się społeczeństwa, dotyczy to również Polski. W 2008 r. seniorzy stanowili zaledwie 18,6% populacji kraju, a w 2020 r. – już 25,6%. Szacunki na 2040 r. mówią o 34,4%. W 2050 r. w Polsce ma być aż 13,7 mln osób powyżej 60. r.ż., które będą stanowić 40,4% populacji Polski[186]. Liczba seniorów przełoży się na wzrost wartości sektora senior livingu, czyli mieszkań dostosowanych do potrzeb starzenia, cohousingów senioralnych oraz domów seniora. To z kolei będzie wiązało się z dedykowanym wyposażeniem, meblami i wyglądem mieszkania emeryta w przyszłości[187].

Choć w Polsce budownictwo senioralne kojarzy się przede wszystkim z domami opieki dla osób potrzebujących wsparcia,

fot. Emre, Unsplash

na świecie coraz częściej powstają rozwiązania atrakcyjne dla ludzi, który dopiero rozpoczynają życie na emeryturze. Podstawowym założeniem domów senioralnych jest zaoferowanie niezależnych mieszkań, zaprojektowanych z myślą o potrzebach osób starszych. Są to z reguły nieco większe kawalerki, segmenty z łazienką dzieloną na dwa mieszkania lub mieszkania dwupokojowe dla małżeństw. To, co odróżnia je od pozostałych osiedli, to obecność przestrzeni integracji (ogród, sala spotkań, sala sportowa) oraz towarzysząca im oferta usług dodatkowych. To wszystko daje seniorom poczucie bycia częścią społeczności i szansę na aktywne życie wśród podobnych sobie osób.

Budownictwo senioralne często jest rozwijane o formułę Assisted Livingu. Polega ono na połączeniu mieszkania, części wspólnych oraz usług opiekuńczych. Assisted Living skierowany jest do osób starszych, które pozostają samodzielne, ale mogą potrzebować wsparcia. Od zwykłych mieszkań różni je stała dostępność opiekunów w okolicy na wypadek nagłego urazu. Niejednokrotnie w obrębie obiektu bądź osiedla działają przychodnia i apteka.

zielona rewolucja

EKOLOGICZNE MIESZKANIA

Zainteresowanie ekologią przełoży się w przyszłości na wyższą energooszczędność budynków. Zdanie to podzieliło 77% badanych, których zdaniem budynki w przyszłości będą projektowane z wykorzystaniem tzw. Zielonej infrastruktury, czyli zielonych dachów, tarasów oraz fasad[188]. Ankietowani są też zgodni co do tego, że to technologie prośrodowiskowe upowszechnią się najszybciej. Za wzrost efektywności energetycznej obiektów dzięki cyfryzacji opowiedziało się 93% respondentów, a za idącą za nią popularyzacją stosowania odnawialnych źródeł energii 89%[189].

Już dzisiaj można dostrzec wzrost zainteresowania rozwiązaniami ekologicznymi wśród deweloperów mieszkaniowych. Widać to po wzroście liczby przyznawanych certyfikatów środowiskowych. W 2021 r. otrzymało je 46 nowych budynków mieszkaniowych w Polsce i był to wzrost względem roku poprzedniego aż o 107%[190].

Nowe, bardziej ekologiczne rozwiązania będzie można dostrzec także w mieszkaniach. Zagościć w nich mogą kompostowniki, które w ciągu 24 godzin będą w stanie przetworzyć organiczne resztki na nawóz, a ten będzie można wykorzystać w domowych hodowlach ziół. Częstym wyposażeniem domów przyszłości może stać się również tzw. żywa ściana – element, który poza swoimi walorami estetycznymi jest w stanie poprawić samopoczucie domowników. Prawdopodobne jest, że w domach znajdzie się także miejsce na nowoczesne ekologiczne urządzenia, takie jak inteligentny zbiornik, pozwalający na kontrolę przepływu wody oraz ocenę jej jakości[191].

fot. Chuttersnap, Unsplash

fot. Unsplash

ZIELONE MIASTA I OSIEDLA

Ekologiczne technologie popularyzują się również w skali osiedli. Bardzo prawdopodobne jest osiągnięcie zeroemisyjności nowo powstałych budynków – rozwiązanie to może stać się standardem już w ciągu kilkunastu lat. Tworzone wówczas nieruchomości miałyby być zasilane za pomocą paneli fotowoltaicznych oraz turbin wiatrowych[192]. Niewykluczone, że energia produkowana przez nieruchomości przewyższy zapotrzebowanie, co pozwoli sprzedać nadwyżkę prądu i generować dodatkowe zyski dla wspólnoty.

Dużym problemem współczesnych miast jest wysoki poziom zanieczyszczenia powietrza. W latach 2013–2019 stężenie NO_2 w europejskich stolicach średnio trzykrotnie przekraczało poziom zalecany przez WHO[193]. Dwutlenek azotu jest gazem toksycznym, który zwiększa podatność na infekcje układu oddechowego. Z tego powodu już dzisiaj w miastach powstają specjalne słupy wykorzystujące proces jonizacji do filtracji powietrza, a w przyszłości słupy takie będą mogły być stawiane na każdym budynku mieszkalnym.

Można dodać do tego również ideę agrihoodu. Jest to koncepcja zakładająca tworzenie i prowadzenie dużych przestrzeni uprawnych w mieście. Pozwala na integrację rolnictwa z dzielnicami mieszkaniowymi oraz częściową autonomię żywnościową miasta przy jednoczesnym wzmacnianiu relacji społecznych[194]. Jeśli się upowszechni, częstym widokiem na osiedlach staną się nieduże szklarnie, w których lokalna społeczność wspólnie uprawiać będzie warzywa i inne rośliny.

smart living

SMART HOUSE ORAZ BUDYNEK PRZYSZŁOŚCI

Wraz z upływem czasu w domach będą się pojawiać kolejne elementy inteligentnego mieszkania. Systemy *smart house mogą się stać powszechnym rozwiązaniem już za niespełna siedem lat*[195]. Jest co do tego zgoda społeczna, ponieważ 82% pytanych zgadza się z twierdzeniem, że w przyszłości budynkami będzie można zarządzać z poziomu aplikacji[196].

Jedną z większych barier, która utrudnia rozwój idei inteligentnych mieszkań, jest brak integracji pomiędzy systemami dostarczanymi przez różne firmy. Dopiero od niedawna na rynku pojawiają się przedsiębiorstwa, które oferują integrację systemu w oddzielnej chmurze, co niweluje trudności z wymianą informacji. Uwzględniając wzrost inwestycji w ten sektor o ponad 30% w latach 2017–2022[197], można przypuszczać, że trend *smart house* będzie ciągle przybierał na sile.

Nowa technologia nie ograniczy się wyłącznie do mieszkań, ale będzie obejmować całe budynki. Bardzo prawdopodobne jest upowszechnienie się zarówno rozwiązań IoT (Internet Rzeczy), które umożliwią skoordynowane działanie urządzeń w domu i budynku. Jednym z rozwiązań możliwych do wdrożenia jest technologia biometryczna. Polegałaby ona na zamontowaniu skanerów twarzy przy wejściach do budynku, co pozwoliłoby automatycznie otwierać drzwi mieszkańcom. Daleko przed nami jest natomiast wdrożenie autodiagnostyki elementów budynków, które zawczasu informowałyby o ryzyku awarii.

ROBOTY I SZTUCZNA INTELIGENCJA

Wiele wskazuje na to, że rozwój technologiczny obejmie również roboty, które będą towarzyszyć ludziom w mieszkaniach. Urządzenia tego typu już dzisiaj znajdują swoje zastosowanie w kontakcie z człowiekiem. Pod koniec 2021 r. w słoweńskich restauracjach sieci McDonald's zdecydowano się na wykorzystanie robotów kelnerów, a w Chinach i Zjednoczonych Emiratach Arabskich działają roboty policyjne. Szacuje się, że wartość rynku robotycznych asystentów wzrośnie z 21,7 mld dolarów w 2020 r. do 153,7 mld dolarów w 2030 r.[198]

fot. Alex Knight, Unsplash

Firmy technologiczne przedstawiają obecnie projekty robotów, które będą w stanie pełnić funkcję pomocnicze i doradcze dla domowników. Prezentowane są zarówno humanoidalne maszyny umiejące chodzić, grać w gry czy przynosić przedmioty, jak i mniejsze roboty, które mogą odgrywać rolę towarzysza do rozmów[199].

Wraz z rozwojem technologii w domach równolegle rozwijać się będzie sztuczna inteligencja obsługująca urządzenia domowe. Jej zadaniem będzie bycie niewidzialnym asystentem, który uczy się zwyczajów i zachowań domowników, a następnie dostosowywanie mieszkania do ich potrzeb. Oznacza to, że AI będzie np. optymalizować przepływ wody i prądu oraz wykonywać usługi concierge. Ponadto ciągła nauka zwyczajów domowników przez asystenta pozwoli mu na dopasowywanie np. dźwięków lub światła tak, aby zapewnić im jak najlepsze samopoczucie. 49% badanych sądzi, że już w 2030 r. będzie na co dzień korzystać z asystenta domowego lub robota[200].

fot. James Yarem, Unsplash

SCEPTYCYZM WOBEC TECHNOLOGII

Intensywny rozwój technologii wiąże się z dużym ryzykiem związanym ze spadkiem prywatności. Urządzenia, które stale uczą się zachowań domowników, pozyskują wiele wrażliwych danych, a te zbierane są przez duże korporacje. Taka sytuacja zwiększa ryzyko wycieku bądź sprzedaży danych, a następnie wykorzystania ich na niekorzyść użytkownika. Możliwy jest więc rozwój trendu minimalizmu technologicznego, polegającego na rezygnacji z systemów *smart house w celu zachowania prywatności. Efektem może być projektowanie w domach specjalnych pomieszczeń pozbawionych rozwiązań technologicznych.*

Ostatecznie jednak wiele wskazuje na to, że powszechność nowoczesnych technologii będzie rosnąć. Z końcem 2020 r. w Europie oraz Ameryce Północnej było 102,6 mln inteligentnych domów. Liczba ta ma zwiększyć się o dodatkowe 180 mln do końca 2024 r.[201] Można się spodziewać, że proces włączania nowych technologii do mieszkań będzie dla ludzi czymś naturalnym i rozwiązania te staną się normą, podobnie jak obecność w domach telewizorów lub pralek.

partnerzy strategiczni

Spravia prowadzi działalność deweloperską od 1999 r., do zeszłego roku pod nazwą Budimex Nieruchomości. W tym czasie zrealizowaliśmy 141 projektów, w ramach których powstało ponad 20 tysięcy mieszkań i lokali. Od maja 2021 r. właścicielami spółki są Cornerstone Investment Management, fundusz prowadzący transakcje biznesowe na rynku polskim i w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, oraz Crestyl, lider na rynku wielofunkcyjnych projektów deweloperskich. Ofertę mieszkaniową kierujemy zarówno do klientów indywidualnych, jak i biznesowych (PRS). Spravia utrzymuje pozycję zaufanego i solidnego dewelopera dzięki stabilnemu zapleczu, co potwierdzają zdobywane nagrody i wyróżnienia, takie jak Budowa Roku.

Wizją IKEA jest tworzenie lepszego codziennego życia dla wielu ludzi. Oferujemy funkcjonalne i dobrze zaprojektowane artykuły wyposażenia domu, które łączą jakość i przystępną cenę. Działamy w sposób zrównoważony, realizując strategię People & Planet Positive. Grupa Ingka, dawniej znana jako Grupa IKEA, posiada w Polsce 11 sklepów IKEA, 88 Punktów Odbioru Zamówień i 8 Studiów Planowania. Do Grupy Ingka należy również sześć farm wiatrowych w Polsce, które wytwarzają więcej energii odnawialnej niż roczne zużycie energii związane z działalnością IKEA na polskim rynku. W 2021 r. ponad 22,5 mln osób odwiedziło polskie sklepy IKEA, a strona IKEA.pl odnotowała ponad 163 mln wizyt.

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius /PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 4 mln unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń, Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido.

fot. Vitoria Beatriz Fetter, Unsplash

przypisy

1 Bloomberg, *How Berlin's Mietskaserne Tenements Became Coveted Urban Housing*, 13.01.2020, https://bloom.bg/3ORWntC (data dostępu: 30.04.2022).
2 Archdaily.com, *Evolution of the House Plan in Europe: from the Industrial Revolution to the Interwar Period*, 31.03.2021, https://bit.ly/3LIMFgr (data dostępu: 28.03.2022).
3 H. Trammer, *Osiedla wczesnomodernistyczne, reinterpretacja tradycji oraz architektura i urbanistyka trzeciej drogi jako różne odpowiedzi na problemy miast na początku XX w.*, „Studia KPZK" 180/2017.
4 Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy, *Osiedla Warszawy*, 2019.
5 Bauhaus-dessau.de, *Dessau-Törten Housing Estate (1926–28) Walter Gropius*, https://bit.ly/3tNHlHl (data dostępu: 29.03.2022).
6 Architekturzentrum, *Housing in Vienna. Innovative, Social and Ecological*, 2008.
7 The Guardian, *Vienna's Karl Marx Hof: architecture as politics and ideology – a history of cities in 50 buildings*, 27.04.2015, https://bit.ly/35tlTni (data dostępu: 30.03.2022).
8 Archdaily.com, *AD Classics: Ville Radieuse / Le Corbusier*, https://bit.ly/3uBLuTt (data dostępu: 29.03.2022).
9 J. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010.
10 R. Kempen i in., *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, Oxford University Press 2007.
11 The Guardian, *The collapse of Ronan Point, 1968 – in pictures*, 16.05.2018, https://bit.ly/3s95pbQ (data dostępu: 20.04.2022).
12 L. Rainwater, *Behind Ghetto Walls: Black Families in a Federal Slum*, Routledge, Chicago 2006.
13 *Ibidem*.
14 R. Kempen i in., *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, Oxford University Press 2007.
15 A. Dybczyńska-Bułyszko, *Od kamienicy do wieżowca*, Warszawa 2005.
16 Eurostat, *Housing in Europe*, 2021.
17 Eurofound, *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*, Publications Office of the European Union, 2016.
18 Eurostat, *Housing in Europe*, https://bit.ly/3vQ6mXD (dostęp: 29.04.2022).
19 Eurostat, *Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards – EU-SILC survey*, 2022, https://bit.ly/3ydENui (data dostępu: 6.05.2022).
20 Forsal.pl, *Polska rzeczywistość mieszkaniowa na tle Europy: w czym jesteśmy gorsi, a w czym lepsi od innych krajów*, https://bit.ly/3vvwaJW (dostęp: 29.04.2022).
21 Deloitte, *Property Index Overview of European Residential Markets*, 2021.
22 K. Surówka, J. Wyrobek, M. Surówka, *The Condition of Polish Housing Against the Background of Selected European Countries*, „European Research Studies Journal" 2(XXIII)/2020.
23 Eurostat, *Total population not having indoor flushing toilets for the sole use of their household – EU-SILC survey*, 2022, https://bit.ly/3KMBDQJ (data dostępu: 6.05.2022).
24 *Ibidem*.
25 *Ibidem*.
26 Savills, *German Residential Market, Ownership structure of the residential market*, 2019.
27 DIW Wochenbericht, *30 Jahre deutsche Einheit*, 2020.
28 DNB.nl, *High mortgage debts in the Netherlands – risks and solutions*, 2021, https://bit.ly/3yyJfns (data dostępu: 9.05.2022).
29 Housing Europe, *The State of Housing in Europe 2021*, 2021.
30 OHCHR, *End of Mission Statement by The Special Rapporteur*, 2019, https://bit.ly/38q65mu (data dostępu: 9.05.2022).
31 OECD, *Social housing: A key part of past and future housing policy*, 2020.
32 Stories.coop, *KAB – How Cooperative Housing Works in Denmark*, 2012, https://bit.ly/3M1bgbc (data dostępu: 9.05.2022).
33 The Guardian, *How co-operative housing gave me the peace of mind I thought I'd never find*, 2022, https://bit.ly/3960bah (data dostępu: 9.05.2022).
34 Nordic Co-operation, *Housing in Denmark*, https://bit.ly/3I06u1P (data dostępu: 9.05.2022).
35 Gov.uk, *Live tables on dwelling stock*, 2022, https://bit.ly/3N5cjH7 (data dostępu: 11.05.2022).
36 UK Parliament, *House of Commons Library*, 2021, https://bit.ly/3PcvQr6 (data dostępu: 11.05.2022).
37 CBRE, *Housing tenure choices in 2040*, 2020, https://bit.ly/39e6rww (data dostępu: 11.05.2022).
38 The British Property Federation, *Build to rent map*, 2022, https://bit.ly/3FIBq0c (data dostępu: 11.05.2022).
39 GUS, https://tinyurl.com/52b4rkuw (data dostępu: 19.04.2022).
40 Eurostat, https://ec.europa.eu/eurostat (data dostępu: 25.05.2020).
41 BDL GUS, 2022.
42 MFiPR, *Wielka płyta jest bezpieczna*, 2019, https://bit.ly/39MrQxp (data dostępu: 8.05.2022).
43 GUS, *Mały dziennik statystyczny*, 1978.
44 BDL GUS, 2022.
45 *Ibidem*.
46 *Ibidem*.
47 *Ibidem*.
48 Eurostat, *Distribution of population by degree of urbanization, dwelling type and income group – EU-SILC survey*, 2022, https://bit.ly/3vPOtcJ (data dostępu: 8.05.2022).
49 M. Kaźmierczak, *Polskie domy i mieszkania coraz mniejsze*, 2021, https://www.bankier.pl/wiadomosc/Polskie-domy-i-mieszkania-coraz-mniejsze-Wykres-8071647.html (data dostępu: 8.05.2022).
50 BDL GUS, 2022.
51 CBOS, *Zadowolenie z życia*, 2022.
52 A. Holska, *Teorie podejmowania decyzji* [w:] K. Klincewicz (red.), *Zarządzanie, organizacje i organizowanie – przegląd perspektyw teoretycznych*, Wydawnictwo Naukowe WZUW, Warszawa 2016.
53 Archicom, *Barometr. Dobrze mieszkać*, 2021.

54 BDL GUS, 2022.
55 *Ibidem*.
56 Eurostat, *Overcrowding rate by age, sex and poverty status – total population – EU-SILC survey*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/5c55dfba-c13c-4e7a-9d5e-d637eb61bf04?lang=en.
57 Homebook, *Jak według Polaków wygląda mieszkanie funkcjonalne?*, 2018.
58 IKEA, *Życie w domu*, 2021.
59 HRE, *Ile mieszkań brakuje w Polsce*, 2018.
60 BDL GUS, *Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne*, 2022.
61 BDL GUS, *Wyposażenie w niektóre przedmioty trwałego użytkowania w % ogółu gospodarstw domowych*, 2022.
62 P. Zańko, *Oto mieszkanie, o jakim marzy typowy Polak. Też chcesz takie mieć? Jak nasze gusta zmieniła pandemia?*, 2021, https://regiodom.pl/oto-mieszkanie-o-jakim-marzy-typowy-polak-tez-chcesz-takie-miec-jak-nasze-gusta-zmienila-pandemia/ar/c9-15916789.
63 M. Urbanek, *Dorosłym wstęp wzbroniony*, 2019, https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/klasykipolityki/1779554,1,doroslym-wstep-wzbroniony.read.
64 CBOS, *Jak Polacy mieszkają, a jak chcieliby mieszkać*, 2010, https://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2010/K_120_10.PDF.
65 A. Gawrońska, *Mieszkanie? Polacy wolą działkę pod dom*, 2022, https://www.rp.pl/nieruchomosci/art-19288881-mieszkanie-polacy-wola-dzialke-pod-dom.
66 M. Kaźmierczak, *Polskie domy i mieszkania coraz mniejsze*, 2021, https://www.bankier.pl/wiadomosc/Polskie-domy-i-mieszkania-coraz-mniejsze-Wykres-8071647.html.
67 J. Jędrak, *Kolejne pomiary pokazują, że powietrze na przedmieściach Warszawy jest znacznie gorsze niż w centrum*, 2019, https://smoglab.pl/smog-warszawie-kolejne-pomiary-pokazuja-ze-powietrze-na-przedmiesciach-stolicy/.
68 E. Relph, *Place and Placelessness*, Pion Limited, Londyn 1976.
69 C. Barratt, G. Green, *Making a house in multiple occupation a home: Using visual ethnography to explore issues of identity and well-being in the experience of creating a home amongst HMO tenants*, „Sociological Research Online" 22(1)/2017.
70 M. Florek, *No place like home: Perspectives on place attachment and impacts on city management*, „Journal of Town & City Management" 1(4)/2011.
71 D.R. Williams, J.J. Vaske, *The measurement of place attachment: Validity and generalizability of a psychometric approach*, „Forest Science" 49(6)/2003.
72 A. Mandal, A. Latusek, *Przywiązanie do miejsca zamieszkania w biegu życia*, „Psychologia Rozwojowa" 2/2015.
73 M. Fried, *Continuities and discontinuities of place*, „Journal of Environmental Psychology" 20/2000.
74 A. Blunt i R. Dowling, *Home*, Routledge, Londyn 2006.
75 H. Rosa, *Alienation and Acceleration: towards a Critical Theory of late-Modern*, NSU Press, Malmo 2010.
76 P. Korosec-Serfaty, *Experience and Use of the Dwelling* [w:] I. Altman (red.), *Home Environments*, Plenum, Nowy Jork 1985.
77 M. Heidegger, *Building Dwelling Thinking* [w:] *Poetry, Language, Thought*, Harper Colophon Books, Nowy Jork 1971.
78 P. Korosec-Serfaty, *Experience and Use of the Dwelling* [w:] I. Altman (red.), *Home Environments*, Plenum, Nowy Jork 1985.
79 P. Somerville, *Homelessness and the Meaning of Home: Rooflessness or Rootlessness*, „International Journal of Urban and Regional Research" 16(4)/1992.
80 K. Korpela i in., *Children's favorite places: restorative experience, self-regulation and children's place preferences*, „Journal of Environmental Psychology" 22/2002.
81 A. Mandal, A. Latusek, *Przywiązanie do miejsca zamieszkania w biegu życia*, „Psychologia Rozwojowa" 2/2015.
82 I. Altman, S. Low, *Place attachment*, Plenum Press, Nowy Jork 1992.
83 M. Lewicka, *Psychologia miejsca*, Scholar, Warszawa 2012.
84 C.A. Perry, *The neighborhood unit: A scheme of arrangement for the family-life community*, Arno Press, Nowy Jork 1974.
85 P. Katz, *The New Urbanism. Toward An Architecture Of Community*, McGraw-Hill, Nowy Jork 1994.
86 Biuro Polityki Lokalowej m.st. Warszawy, *Warszawski Standard Mieszkaniowy*, 2018.
87 Archicom, *Barometr. Dobrze mieszkać*, 2021.
88 Polski Instytut Ekonomiczny, *Społeczno-gospodarcze skutki chaosu przestrzennego*, 2021.
89 P. Sigrist, *Housing Design from the Outside*, 27.06.2012, https://bit.ly/3LERzWA (data dostępu: 2.05.2022).
90 Archicom, *Barometr. Dobrze mieszkać*, 2021.
91 JLL, *Preferencje nabywców mieszkań*, 2021.
92 Otodom, *Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków*, 2021.
93 IKEA, *Życie w domu*, 2021.
94 Horae Lea, *Residential design quality. Research report*, 2018.
95 S.-J. Park i in., *Effects of Fences and Green Zones on the Air Flow and PM2.5 Concentration around a School in a Building-Congested District*, „Applied Sciences" 11(19)/2021.
96 J. Osowski, *Wawelska z zieloną ścianą prosto z Holandii*, „Gazeta Wyborcza", 13.10.2018, https://bit.ly/3MJvCpf (data dostępu: 2.05.2022).
97 J.A. Hiemsta i in., *Bomen een verademing voor de stad*, PPH/VHG, Ede, 2008.
98 G.J. Steeneveld i in., *Quantifying urban heat island effects and human comfort for cities of variable size and urban morphology in the Netherlands*, „Journal of Geophysical Research" 116(D20)/2011.
99 J. Honold i in., *Restoration in Urban Spaces Nature Views From Home, Greenways and Public Parks*, „Environment and Behavior" 48(6)/2016.
100 T. Hartig i in., *Nature and health*, „Annual Review of Public Health" 35/2014.
101 N. Weinstein i in., *Seeing community for the trees: the links among contact with natural environments, community cohesion, and crime*, „BioScience" 65(12)/2015.
102 I. Alcock i in., *Longitudinal effects on mental health of moving to greener and less green urban areas*, „Environmental Science & Technology" 48(2)/2014.
103 VOX, *Jakie są domy Polaków?*, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022).
104 *Ibidem*.
105 *Ibidem*.

106 Homebook, *Jak według Polaków wygląda mieszkanie funkcjonalne?*, 2018, https://bit.ly/380JoFh (data dostępu: 25.04.2022).
107 ING, *Sytuacja mieszkaniowa Polaków*, 2020.
108 Fixly Blog, *Jak urządzamy wnętrza*, 2019, https://bit.ly/3LHxXkK (data dostępu: 25.04.2022).
109 *Ibidem*.
110 IKEA, *Raport o życiu w domu*, 2021.
111 VOX, *Gdy dom jest całym światem: życie Polaków podczas izolacji*, 2020, https://bit.ly/3vBH6FD (data dostępu: 25.04.2022).
112 Bimago Blog, *Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza*, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022).
113 *Ibidem*.
114 Locja Budowlana, *Przeciętny metraż mieszkania w Polsce*, 2020, https://bit.ly/3vBHFzf (data dostępu: 25.04.2022).
115 VOX, *Gdy dom jest całym światem: życie Polaków podczas izolacji*, 2020, https://bit.ly/3vBH6FD (data dostępu: 25.04.2022).
116 Bimago Blog, *Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza*, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022).
117 Homebook, *Jak według Polaków wygląda mieszkanie funkcjonalne?*, 2018, https://bit.ly/380JoFh (data dostępu: 25.04.2022).
118 VOX, *Jakie są domy Polaków?*, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022).
119 Otodom & Polityka Insight, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w III kwartale 2021 roku*, 2021.
120 Domondo, *Naturalne światło a radość z życia, czyli jak odpowiednio doświetlone wnętrze wpływa na nasze samopoczucie, pracę, wypoczynek i sen*, 2022, https://bit.ly/3F6xiqm (data dostępu: 25.04.2022).
121 Bimago Blog, *Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza*, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022).
122 Domondo, *Naturalne światło a radość z życia, czyli jak odpowiednio doświetlone wnętrze wpływa na nasze samopoczucie, pracę, wypoczynek i sen*, 2022, https://bit.ly/3F6xiqm (data dostępu: 25.04.2022).
123 *Ibidem*.
124 Bimago Blog, *Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza*, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022).
125 *Ibidem*.
126 Fixly Blog, *Jak urządzamy wnętrza*, 2019, https://bit.ly/3LHxXkK (data dostępu: 25.04.2022).
127 VOX, *Jakie są domy Polaków?*, 2020, https://bit.ly/3s5UYWy (data dostępu: 25.04.2022).
128 Homebook, *Jak według Polaków wygląda mieszkanie funkcjonalne?*, 2018, https://bit.ly/380JoFh (data dostępu: 25.04.2022).
129 PARP, *Praca zdalna – już nie benefit, jeszcze nie codzienność*, 2022, https://bit.ly/3kB6cOA (data dostępu: 20.04.2022).
130 *Ibidem*.
131 Pracuj.pl, *Dwa lata normalności. Pracownicy i kandydaci w nowym świecie pracy*, 2022.
132 ClickMeeting, *Jak oceniamy pracę zdalną po roku pandemii?*, 2021.
133 Buffer, *State of Remote Work*, 2019, https://bit.ly/3OUhLi3 (data dostępu: 20.04.2022).
134 Archicom, *Barometr. Dobrze mieszkać*, 2021.
135 Otodom, *Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków*, 2021.
136 IKEA, *Życie w domu*, 2021.
137 Cordia, *Nowe kwiaty, meble, a nawet remont. Cordia pyta o to, jak mieszkańcy miast spędzili kwarantannę*, 2020, https://bit.ly/3LCU5g7 (data dostępu: 20.04.2022).
138 Domodi, *Polacy na home office*, 2020.
139 ClickMeeting, *Jak oceniamy pracę zdalną po roku pandemii?*, 2021.
140 Leesman, *The Home Working Impact Code*, 2021.
141 Otodom & Polityka Insight, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w III kwartale 2021 roku*, 2021.
142 Domondo, *Naturalne światło a radość z życia, czyli jak odpowiednio doświetlone wnętrze wpływa na nasze samopoczucie, pracę, wypoczynek i sen*, 2022, https://bit.ly/3F6xiqm (data dostępu: 25.04.2022).
143 Otodom & Polityka Insight, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w III kwartale 2021 roku*, 2021.
144 Grupa Pracuj, *Więcej efektów, słabsze relacje. Blaski i cienie pracy zdalnej*, 2022, https://bit.ly/3s4g9sg (data dostępu: 20.04.2022).
145 The Fifth Estate, *Is the future coworking from the comfort of your home?*, 2020, https://bit.ly/3y6DGwr (data dostępu: 20.04.2022).
146 Multi-Housing News, *Addressing the Demand for Residential Coworking*, 2022, https://bit.ly/3FagYFh (data dostępu: 20.04.2022).
147 PARP, *Praca zdalna – już nie benefit, jeszcze nie codzienność*, 2022, https://bit.ly/3kB6cOA (data dostępu: 20.04.2022).
148 Architektura.info, *Pocovidowa przyszłość biur*, 2021, https://bit.ly/3KDHuaQ (data dostępu: 20.04.2022).
149 Property News, *Galerie handlowe i osiedla mieszkaniowe otworzą się na coworking*, 2022, https://bit.ly/3KCJH6s (data dostępu: 20.04.2022).
150 IKEA, *Życie w domu*, 2021.
151 *Ibidem*.
152 Bimago Blog, *Co mówią o Polakach ich domy? Tak personalizujemy wnętrza*, 2021, https://bit.ly/377efQ8 (data dostępu: 25.04.2022).
153 Otodom, *Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków*, 2021.
154 Wydział Psychologii UW, *Pandemia COVID-19 w Polsce. Perspektywa psychologiczna*, 2021.
155 IKEA, *Życie w domu*, 2021.
156 *Ibidem*.
157 *Ibidem*.
158 *Ibidem*.
159 Otodom, *Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu Polaków*, 2021.
160 Otodom & Polityka Insight, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w III kwartale 2021 roku*, 2021.

161 Ministerstwo Klimatu i Środowiska, *Badanie świadomości i zachowań ekologicznych mieszkańców Polski*, 2021.
162 Otodom, *Badanie preferencji oraz satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym*, 2020, https://bit.ly/3vYQG4D (data dostępu: 20.04.2022).
163 Archicom, *Barometr. Dobrze mieszkać*, 2021.
164 Dobrze Mieszkaj, *Budownictwo ekologiczne – Raport z Polski*, 2019, https://bit.ly/3w2Gmly (data dostępu: 25.04.2022).
165 *Ibidem*.
166 Inquiry Market Research, *Ekologiczny dom*, 2021.
167 *Ibidem*.
168 *Ibidem*.
169 Dobrze Mieszkaj, *Budownictwo ekologiczne – Raport z Polski*, 2019, https://bit.ly/3w2Gmly (data dostępu: 25.04.2022).
170 Otodom, 2020, Badanie preferencji oraz satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, https://bit.ly/3vYQG4D (data dostępu: 20.04.2022).
171 *Ibidem*.
172 Statista, *Digital Markets: Smart home*, https://bit.ly/39y4WK2 (data dostępu: 25.04.2022).
173 Cyfrowa Polska, *Smart home. Smart cities. Smart world. Rozwój IOT*, 2020.
174 CT Market Experts, *Polacy coraz chętniej sięgają po rozwiązania typu smart home*, 2021, https://bit.ly/38JAGvo (data dostępu: 25.04.2022).
175 Cyfrowa Polska, *Smart home. Smart cities. Smart world. Rozwój IOT*, 2020.
176 Otodom, *Badanie preferencji oraz satysfakcji z zakupu mieszkania na rynku pierwotnym*, 2020, https://bit.ly/3vYQG4D (data dostępu: 20.04.2022).
177 Cyfrowa Polska, *Smart home. Smart cities. Smart world. Rozwój IOT*, 2020.
178 Parlament Europejski, *Dyrektywa 2018/844 zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej*, 2018.
179 Świat OZE, *Lawinowo rośnie liczba samochodów elektrycznych i stacji ładowania w Polsce*, 2022, https://bit.ly/3s6SJCr (data dostępu: 25.04.2022).
180 Hotel Tech Report, *What is a Building Management System*, 2022, https://bit.ly/3MKsGc3 (data dostępu: 26.04.2022).
181 Pracuj.pl, *Dwa lata normalności. Pracownicy i kandydaci w nowym świecie pracy*, 2022.
182 Homebook & Infuture Hatalska Foresight Institute, *Mieszkanie przyszłości. Czynniki zmian i trendy*, 2018.
183 Saint-Gobain, *Polskie miasta przyszłości 2050*, 2021.
184 Homebook & Infuture Hatalska Foresight Institute, *Mieszkanie przyszłości. Czynniki zmian i trendy*, 2018.
185 CBRE & Streetsense, *Multifamily innovation watch. The rise of co-living*, 2020, https://bit.ly/3LCBY9L, (data dostępu: 25.04.2022).
186 GUS, *Sytuacja osób starszych w Polsce w 2020 roku*, 2021.
187 OECD, *Housing Trends and Challenges for the Future*, 2021.
188 EFL SA, *Budownictwo przyszłości*, 2018.
189 *Ibidem*.
190 PLGBC, *Certyfikacja zielonych budynków w liczbach*, 2021.
191 Homebook & Infuture Hatalska Foresight Institute, *Mieszkanie przyszłości. Czynniki zmian i trendy*, 2018.
192 OECD, *Housing Trends And Challenges For The Future*, 2021.
193 Airly, *#Oddychaj Polsko*, 2021.
194 Infuture Hatalska Foresight Institute, *Gdańsk przyszłości*, 2021.
195 Saint-Gobain, *Polskie miasta przyszłości 2050*, 2021.
196 EFL SA, *Budownictwo przyszłości*, 2018.
197 Statista, *Digital Markets: Smart home*, https://bit.ly/39y4WK2 (data dostępu: 25.04.2022).
198 Allied Market Research, *Service Robotics Market*, 2022, https://bit.ly/3vBVOwl (data dostępu: 25.04.2022).
199 Homebook & Infuture Hatalska Foresight Institute, *Mieszkanie przyszłości. Czynniki zmian i trendy*, 2018.
200 Dassault Systèmes, *CES 2019: Consumers Expect to be Riding Hyperloops and Owning Home Robots in 2030*, 2019.
201 Berg Insight, *Smart Homes and Home Automation*, 2021.

o nas

ThinkCo jest niezależną instytucją doradczą specjalizującą się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości.

Stanowimy zewnętrzny dział badawczo-rozwojowy świadcząc usługi dla deweloperów, funduszy, instytucji i samorządów. Pomagamy usprawniać istniejące i wdrażać nowe rozwiązania biznesowe przez tworzenie kompleksowych strategii, standardów i wytycznych oraz dobór odpowiednich metod komunikacji.Łączymy wiedzę architektów i badaczy z doświadczeniem świata biznesu w celu tworzenia lepszych procesów, produktów i miejsc.

Od 2014 roku zrealizowaliśmy kilkadziesiąt działań doradczych w procesach analitycznych, projektowych i konsultacyjnych budynków, zespołów urbanistycznych oraz strategii miejskich. Nasze obszary specjalizacji to:

- rynek najmu (PRS, Built-to-Rent)
- prywatne akademiki i colivingi
- budownictwo senioralne
- coworkingi
- zmiany rynku biurowego
- new retail
- zespoły mixed-use

Dzięki zdobytej wiedzy i doświadczeniu pracy z każdym sektorem gospodarki, współpraca z ThinkCo oznacza dla naszych klientów szeroki wachlarz możliwości współpracy, dopasowany do bieżących potrzeb. Nasze główne usługi to:

- doradztwo strategiczne i wizerunkowe
- briefowanie agencji marketingowych i PRowych
- wsparcie kryzysowe, procesy informacyjne i public affairs
- analiza lokalizacji i ocena potencjału inwestycji
- badania rynkowe, w tym autorskie badania jakościowe
- programowanie inwestycji i tworzenie wytycznych do projektów architektonicznych
- konsultacje zapisów planistycznych i wsparcie w procesach administracyjnych
- mediacje międzysektorowe i konsultacje społeczne

think co | real estate research lab

Tomasz Bojęć
Partner
e-mail: bojec@thinkco.pl
tel. 791 527 266

Przemysław Chimczak-Bratkowski
Partner
e-mail: chimczak@thinkco.pl
tel. 503 550 513

think co | real estate research lab

partnerzy strategiczni:

spravia

IKEA

partner merytoryczny:

otodom