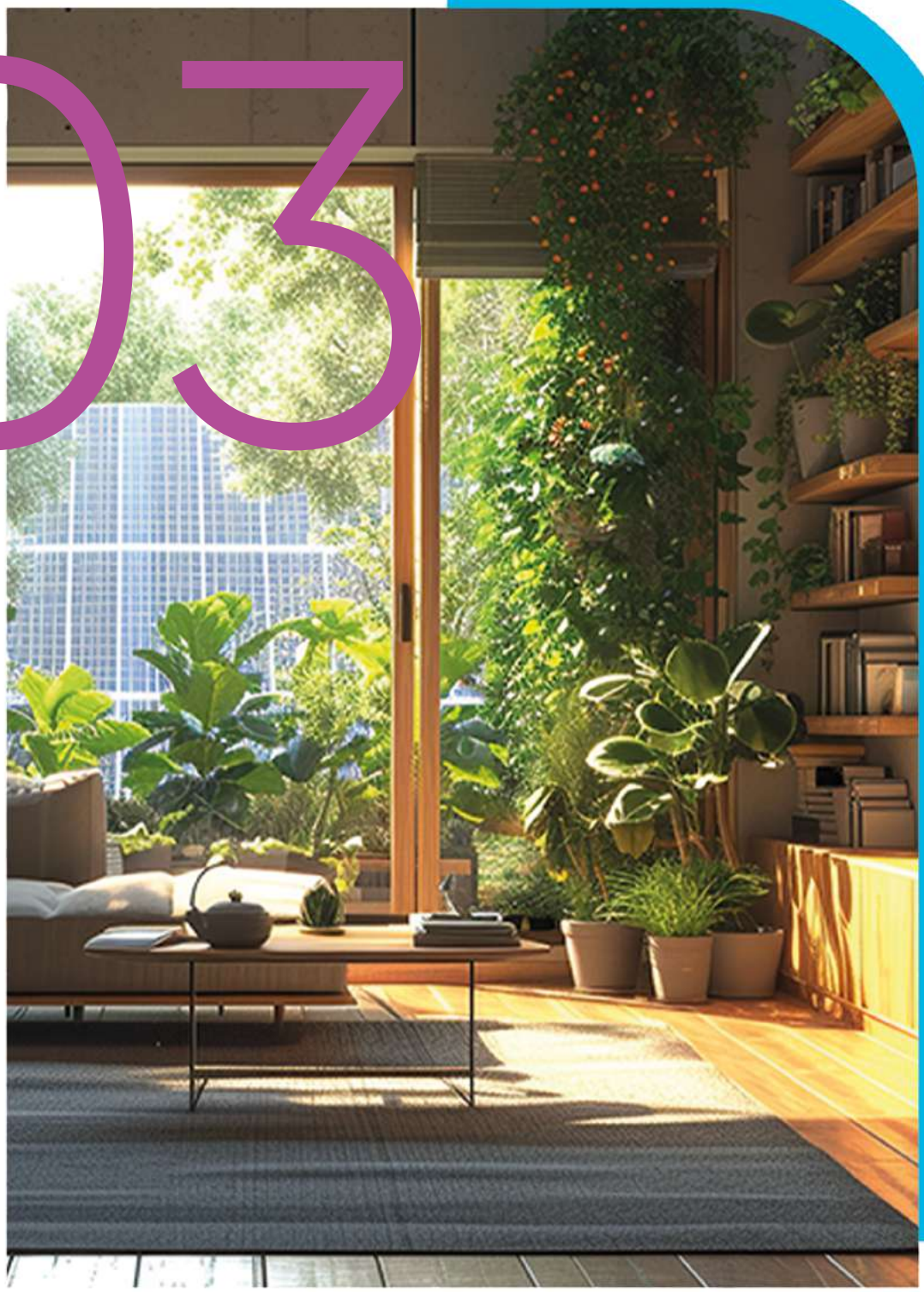
Wyjątkowo mieszkać

Barometr Archicom

03



archicom
GRUPA ECHO INVESTMENT

360° Inspiration

Econverse

SGH

Wstęp

Skupianie się wyłącznie na realizacji inwestycji mieszkaniowej czy może wychodzenie poza strefę komfortu i kreowanie nowego stylu życia? Jaką rolę obecnie powinni pełnić deweloperzy? Tradycyjne podejście do projektowania osiedli opierało się dotąd głównie na zagospodarowaniu przestrzennym i estetyce architektonicznej. Można jednak spojrzeć naprzód - w kierunku nowej wizji kształtującej tkankę miejską, lokalne społeczności oraz tworzącej zrównoważone i przyjazne osiedla dla mieszkańców i ich gości – a następnie... wrócić do podstaw. Nawet jeśli kontekst ulega tak wielkim przemianom. Bo przestrzeń, w której spędzamy ponad połowę naszego życia musi dawać spokój, wytchnienie, dostęp do zróżnicowanych terenów zielonych, rekreacyjnych, a także domieszkę technologii smart ułatwiającej codzienne funkcjonowanie. Tym samym lokalizacja staje się punktem odniesienia do całej infrastruktury w perspektywie 15-minutowego spaceru od domu i zrównoważonych rozwiązań technologicznych dostępnych – dosłownie – w naszym ręku.

Cieszę się, że w Państwa ręce trafiło najnowsze wydanie Barometru Archicom pt. „Wyjątkowo mieszkać". Udowadniamy w nim, że mieszkanie i jego okolica odgrywają kluczową rolę dla indywidualnego dobrostanu, a kreowanie przestrzeni jest projektowaniem szczęścia mieszkańców. Wyjątkowe miejsce zamieszkania musi być schronieniem umożliwiającym odpoczynek, socjalizację i pracę. Pamiętajmy jednak, że o 100-procentowy wellbeing musimy zadbać wszyscy razem poprzez np. pielęgnowanie kontaktów społecznych z rodziną, przyjaciółmi czy też sąsiadami. Deweloper wcielający się w rolę kreatora przestrzeni w tym pomoże, ale nie wykona za nas całego trudu zbudowania wyjątkowego miejsca od A do Życia. Miłej lektury.



Waldemar Olbryk,

Prezes Zarządu Archicom S.A.

Spis treści

05_ dom jako inwestycja w dobrostan

Dobrostan

Model dobrostanu

Co się składa na dobre zamieszkiwanie?

Jak układ wnętrz wpływa na nasze samopoczucie

Od fundamentów: dobre praktyki w budownictwie

Prefabrykacja żelbetowa i drewniana: rewolucja w nowoczesnym i ekologicznym budownictwie

Nie możemy dalej budować wyłącznie ze stali i betonu. Otwórzmy się więc ZNOWU na drewno

Ile kosztuje złe zamieszkiwanie?

Ekonomia bez Smart Home: niewidzialne straty tradycyjnego zamieszkiwania

23_ inteligentne zamieszkiwanie

Różne wymiary mieszkaniowej inteligencji

SideWalk: dlaczego mieszkańcy Toronto nie chcieli chodzić po krawędzi?

Badanie: młodzi a technologia

Technologia jest dla wszystkich

41_ dobrobyt miejski

Zmiany w zamieszkiwaniu na tle trendów rozwoju miast w zakresie innowacji

Mieszkanie Przyszłości: dialog między technologią a zrównoważonym rozwojem

53_ żyć świadomie

Przyszłość zamieszkiwania według Archicomu: antycypacja i innowacja

Sharing economy i nowe wymiary współdziałania

Człowiek w budowie doświadczenia w zamieszkiwaniu

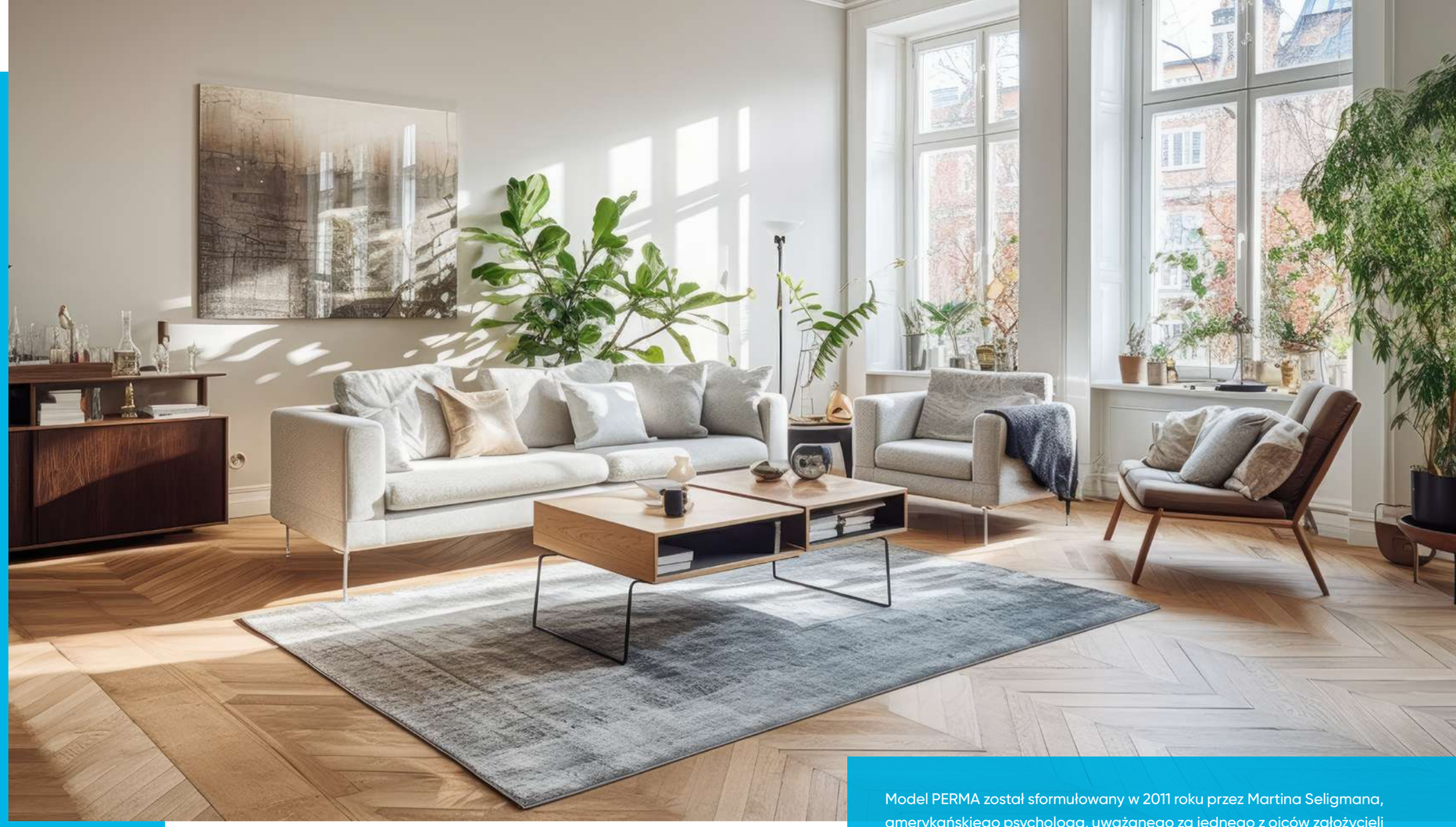
Case: Zelfbouwkavels

Deweloper pierwszego wyboru



01

Dom jako inwestycja w dobrostan



Dobrostan

Dobrostan (ang. *wellbeing*) - termin z dziedziny psychologii, który oznacza subiektywnie postrzegane przez jednostkę poczucie zadowolenia z fizycznego (zdrowie, kondycja fizyczna), psychicznego i społecznego stanu własnego życia. W związku z tym, że jest to odczucie subiektywne, każda z osób może dążyć do osiągnięcia dobrostanu w odmienny sposób.

Model PERMA został sformułowany w 2011 roku przez Martina Seligmana, amerykańskiego psychologa, uważanego za jednego z ojców założycieli psychologii pozytywnej - gałęzi psychologii skupiającej się na badaniu pozytywnych aspektów ludzkiego życia. Swoje wnioski opisał w książce „Flourish: A Visionary New Understanding of Happiness and Wellbeing". W jego założeniach prawdziwe szczęście i dobre samopoczucie wynikają nie tylko z chwilowych przyjemności, ale również z głębokiego zaangażowania w wartościowe działania, budowania pozytywnych relacji, znajdowania sensu w życiu i dążenia do osiągnięć.

Zgodnie z modelem PERMA, poczucie szczęścia osiągnąć można przez zaspokojenie pięciu elementów dobrego życia. Tymi elementami są: pozytywne emocje (ang. *positive emotions*), zaangażowanie w działanie (ang. engagement), relacje z ludźmi (ang. *relations*), poczucie sensu i znaczenia (ang. *meaning*) oraz osiągnięcia (ang. *achievements*).

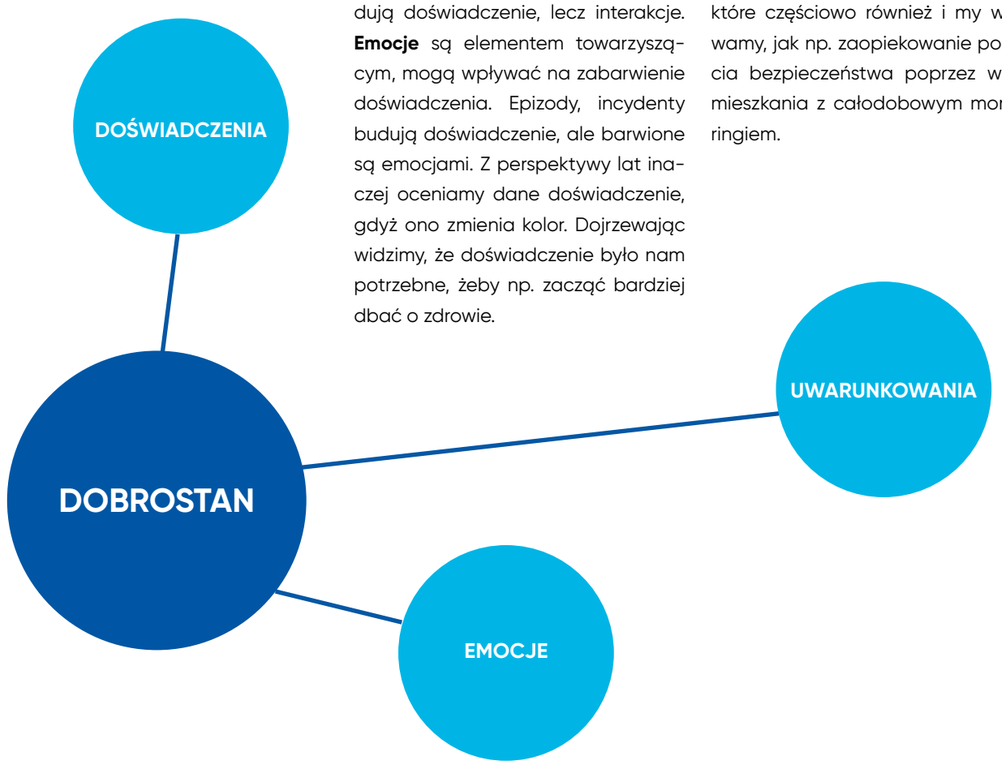
Szczęście, które osiągamy przez codzienne działanie, nawyki, czy wybory (na przykład wybór miejsca, w którym mieszkamy) jest trwałe, mniej zależne od zewnętrznych okoliczności niż szczęście osiągnięte przez wygranie losu, przypadkowe zdarzenie. Dlatego wybierając miejsce do życia, planując zakup mieszkania, warto zwrócić uwagę na to, co dana lokalizacja, samo osiedle, a w końcu mieszkanie może nam zaoferować. **Warto zainwestować we własny dobrostan!**



Model dobrostanu

Doświadczenie budowane jest na pewnych elementach wywołujących emocje, ale to nie emocje budują doświadczenie, lecz interakcje. **Emocje** są elementem towarzyszącym, mogą wpływać na zabarwienie doświadczenia. Epizody, incydenty budują doświadczenie, ale barwione są emocjami. Z perspektywy lat inaczej oceniamy dane doświadczenie, gdyż ono zmienia kolor. Dojrzewając widzimy, że doświadczenie było nam potrzebne, żeby np. zacząć bardziej dbać o zdrowie.

Do tej układanki należy dodać **uwarunkowania**, czyli elementy, które na to doświadczenie mają wpływ i na które częściowo również i my wpływamy, jak np. zaopiekowanie poczucia bezpieczeństwa poprzez wybór mieszkania z całodobowym monitoringiem.



Co się składa na dobre zamieszkiwanie?

Projektowanie szczęścia w dużych miastach

Badania dobrostanu mieszkańców Polski przeprowadzone przez Otodom wiosną 2023 r. pokazują, że poczucie szczęścia Polaków jest na relatywnie wysokim poziomie i wynosi 7,08 w dziesięciostopniowej skali*.

Badanie potwierdziło tezę, że łatwy dostęp do usług, placówek edukacyjnych, wyższe zarobki czy bogata oferta kulturalna same z siebie nie podnoszą poczucia szczęścia.

To osoby mieszkające w mniejszych miastach deklarowały najwyższy poziom dobrostanu. Mieszkając w mniejszych miejscowościach, łatwiej zadbać o bliskie relacje z rodziną, znajomymi i mieć dostęp do terenów zielonych. Dlatego tak ważne jest, aby projektując i budując mieszkania w większych miastach myśleć o takim kreowaniu przestrzeni, która sprzyja integracji oraz kontaktowi z naturą.

* Źródło: Szczęśliwy Dom. Badanie dobrostanu mieszkańców Polski 2023. Otodom.

3 filary idealnego otoczenia szczęśliwego osiedla:

- bliskość zieleni (parków, skwerów, lasów)
- dostęp do infrastruktury twardej (komunikacja miejska, kołowa, szeroko rozumiany transport)
- dostęp do infrastruktury miękkiej (usługi drobne, ochrona zdrowia, kultura i nauka)

Idealne miejsce do życia to takie, które łączy możliwość **odpoczynku, spotkań, mieszkania i pracy w jednym.** Istotne jest to, aby lokalizować inwestycje w miejscach, które możliwie szeroko zapewnią wszystkie potrzeby mieszkańców.

„Idea wymarzonego domu w duchu dobrostanu ewoluuje wraz z dynamicznymi zmianami w naszym sposobie życia i percepcji przestrzeni osobistej. W dzisiejszych czasach, gdzie dom staje się nie tylko schronieniem, ale także miejscem pracy, nauki i rekreacji, wyjątkowe zamieszkiwanie to pojęcie obejmujące harmonię, spokój i adaptacyjność przestrzeni do różnorodnych potrzeb jej użytkowników. Deweloperzy tacy jak Archicom idą o krok dalej, tworząc osiedla, które nie tylko zapewniają komfort i bezpieczeństwo, ale również stają się inkubatorami społeczności, promującymi zdrowy tryb życia, integrację i zrównoważony rozwój.

Wyjątkowość zamieszkiwania objawia się nie tylko w indywidualnie dopasowanych przestrzeniach, ale także w dostępie do zielonych terenów, infrastruktury wspierającej aktywność fizyczną i przestrzeni wspólnych, które sprzyjają budowaniu relacji. W ten sposób, Archicom wychodzi naprzeciw oczekiwaniom nowoczesnych mieszkańców, dla których dom to miejsce, w którym życie nabiera głębszego sensu, a wyjątkowe zamieszkiwanie staje się realną wartością dodaną do codziennego doświadczania świata."



Piotr Ludwiński
Dyrektor Sprzedaży







Browary Wrocławskie: sztuka miejskiej harmonii

- Browary Wrocławskie wyróżniają się unikalnym połączeniem miejskiego życia i harmonii. Zaprojektowane z myślą o tych, którzy pragną dynamicznego życia miejskiego bez rezygnacji z enklaw spokoju. Bliskość rzeki oraz bogata oferta przestrzeni wspólnych, tworzą idealne warunki do życia, pracy i relaksu.

- Przestrzeń ta stanowi oazę spokoju z ograniczonym do minimum ruchem samochodowym, który został dyskretnie przeniesiony pod ziemię, zapewniając bezpieczeństwo i komfort mieszkańcom oraz odwiedzającym. Obszar ten sprzyja integracji społecznej, oferując mieszkańcom – zarówno tym nowym, jak i długoletnim rezydentom dzielnicy Ołbin – idealne warunki do nawiązywania kontaktów i budowania wspólnoty.

- Centralnym punktem wielofunkcyjnego kompleksu jest plac miejski, który z Butelkownią w roli głównej, staje się areną dla sztuki wizualnej i kulturalnych zgromadzeń. Instalacja „studnia" to centrum wyświetlania artystycznych dzieł, od grafik po filmy, tworząc przestrzeń dla kulturalnych spotkań i wymiany myśli.

- Nieopodal, w cieniu historycznej Słodowni, przestrzeń przekształca się w letnie kino, które ożywa różnorodnymi wydarzeniami kulturalnymi wzbogacając życie społeczne zrewitalizowanej inwestycji. Browary Wrocławskie nie są tylko miejscem zamieszkania, to przestrzeń, gdzie dobrostan mieszkańców jest sztuką codziennie doskonaloną.

Olimpia Port: inkarnacja wizji miasta 15-minutowego

- Olimpia Port, zlokalizowana na styku Swojczyc, Biskupina i Sępolna, stanowi model równościowej przestrzeni miejskiej, która łączy różnorodne obszary dzielnicy. Inwestycja ta była projektowana z czystą kartą, z założeniem stworzenia spójnej i funkcjonalnej części miasta. Z dużą starannością zaprojektowano obszary rekreacyjne, które na obszarze 35 hektarów, oferują ponad 6 hektarów zieleni dla społeczności liczącej przeszło 10 000 mieszkańców.

- Olimpia Port to nie tylko mieszkania, ale także miejsce pełne życia dzięki zintegrowanym sklepom, usługom, kawiarniom, restauracjom, ośrodkowi zdrowia, przedszkolu oraz żłobkowi. Przemyślane zostały także przestrzenie wspólne, które służą jako miejsca spotkań społeczności.

- Centralnym punktem osiedla jest główny plac miejski z fontanną, usytuowany blisko nabrzeża z pomostami, który zaprojektowano jako tętniące życiem centrum społeczności. Osiedle zachęca do aktywności na świeżym powietrzu dzięki licznym placom zabaw, boiskom sportowym oraz siłowniom zewnętrznym.

- Mieszkańcy Olimpia Port cenią sobie bliskość z naturą, która przynosi ukojenie i odpoczynek, a także wpływa na poprawę ich dobrostanu. To miejsce, w którym funkcjonalność urbanistyczna współgra z zielonymi terenami rekreacyjnymi, tworząc przestrzeń idealną do życia.







Wieża Jeżyce: oaza dobrostanu w sercu Poznania

- Wieża Jeżyce to innowacyjny projekt mieszkaniowy, który zyskuje nowe życie w przestrzeni miejskiej Poznania przy ul. Janickiego. Wizja ta przekształca historyczną wieżę ciśnień w centrum tętniące życiem, które stanie się sercem osiedla i nowym miejscem integracji dla mieszkańców Jeżyc i całego miasta.

- To przestrzeń, gdzie każdy element architektury ma za zadanie służyć dobrostanowi mieszkańców. Zaprojektowane z myślą o ich potrzebach, osiedle skupia się na obfitości zieleni i miejscach do wypoczynku – skwery i autochtoniczne rośliny tworzą miejską oazę spokoju.

- Oczekiwanie na Wieżę Jeżyce to oczekiwanie na realizację wizji komfortowego życia. Mieszkania wyposażone zostaną w Archicom Smart – system inteligentnego domu, który oferuje mieszkańcom nowoczesne zarządzanie przestrzenią życiową poprzez sterowanie oświetleniem, temperaturą, roletami i czujnikami bezpieczeństwa – a wszystko to za pomocą prostych komend głosowych lub aplikacji mobilnej.

- Archicom Life Services to pakiet usług, który zapewni mieszkańcom Wieży Jeżyce wygodę użytkowania przestrzeni wspólnych i prywatnych. Winda przyjedzie na wezwanie aplikacji, a drzwi otworzą się automatycznie, eliminując potrzebę posługiwania się kluczami czy dotykania przycisków. Paczkomat na terenie osiedla dodatkowo ułatwi codzienne zarządzanie przesyłkami.

- Centralnym punktem osiedla jest przestrzeń pod odnowioną wieżą ciśnień – ikoną Jeżyc, która staje się naturalnym miejscem dla społeczności, inspirowanym potrzebą odpoczynku, spotkań towarzyskich oraz kulturalnych wydarzeń. Wieża Jeżyce to projekt, który odpowiada na współczesne wyzwania mieszkańców miasta, pragnących harmonii, wygody i bliskości życia społecznego.

„Wspieranie tego, co lokalne, budowanie społeczności, zielone przestrzenie prospołeczne, czynią z Wieży Jeżyce osiedle modelowe i ponadczasowe. Zrewitalizowana przez Nas wieża ciśnień obecna na terenie osiedla to przykład tego jak doskonale można wykorzystać potencjał już istniejących elementów i nadać im nową funkcję. W tym przypadku miejsca spotkań, odpoczynku i integracji dla mieszkańców."



Anna Radosz
Koordynator ds. Marketingu

Modern Mokotów: przemiana biurowego kwartału w atrakcyjne miejsce do życia

„15-minutowe miasto, pełne zieleni, udogodnień, komfortowych mieszkań i przyjazne w codziennym życiu. Taki właśnie będzie Modern Mokotów. Ten projekt to duże wyzwanie, ponieważ dokonamy rewolucyjnej transformacji kwartału ulic, który do tej pory był zawłaszczony przez beton i biurowce. Nasza miastotwórcza inwestycja odczaruje tzw. „stołeczny Mordor" przeobrażając okolice ulicy Domaniewskiej w przestrzeń gdzie wszystko, co ważne jest w zasięgu ręki. Na tym projekcie skorzysta całe miasto. W ramach ogólnodostępnych przestrzeni oddamy do dyspozycji mieszkańców oraz warszawiaków pulsujące życiem miejsce z wszechobecną roślinnością np.: ogrodami trzech kolorów oraz parkiem linearnym ze ścieżką sąsiedzką.

Modern Mokotów powstanie w miejscu, dla którego zmiana jest czymś naturalnym. Kiedyś dominowały tu tereny rolnicze, potem nastąpiła rewolucja przemysłowa, aż w końcu zawitał biznes z biurowcami. Przyszłość tego miejsca to jednak przestrzeń formatu destinations, a jak pokazały sukcesy naszych wcześniejszych projektów - Browarów Warszawskich oraz łódzkiej Fuzji – na miastotwórczych inwestycjach w formule 15-minutowego miasta znamy się w kraju jak nikt inny."



Anna Pyłko
Regionalny
Kierownik Sprzedaży

Zielona oaza spokoju: Sady nad Zieloną

Osiedle Sady nad Zieloną gwarantuje bezpośredni kontakt z niemal nieskażoną przyrodą, będącą częścią obszaru Natura 2000. Jest to miejsce, w którym harmonia i szacunek dla naturalnego otoczenia stanowią fundament projektu, co znajduje odzwierciedlenie w zachowanych starodrzewach, kolorowych łąkach kwietnych oraz dostępnych szlakach rowerowych i pieszych.

Osiedle zostało zaprojektowane z myślą o kameralności i intymności, oferując mieszkańcom szereg możliwości do rekreacji i wypoczynku. Tu zdrowy tryb życia jest na wyciągnięcie ręki, dzięki spokojnemu otoczeniu i bogatej ofercie aktywności fizycznych, które sprzyjają relaksowi i ogólnemu dobrostanowi.





Szklarnia | Zenit | Łódź

Przestrzenie wspólnoty: Kluby Mieszkańca i coworking tworzą żyjące sąsiedztwa

Na nasz dobrostan wpływają kontakty społeczne. Z tego powodu tak ważne są Kluby Mieszkańca, kluby fitness oraz miejsca do wspólnej pracy czyli coworkingu. Wymienione przestrzenie stale tętnią życiem, a możliwość poznania sąsiadów powoduje, że łatwiej nam budować wspierającą się społeczność.

Coworking idealnie wpisuje się w potrzebę realizacji idei miasta 15-minutowego. Brak potrzeby częstego przemieszczania się np. do biura przez zatłoczone ulice miast, oszczędza nie tylko czas, ale i niweluje frustracje oraz nerwy wynikające z czasochłonnych dojazdów.

Niebanalnym pomysłem na integrowanie mieszkańców zastosowanym w Browarach Wrocławskich jest Kajakownia. To miejsce spotkań towarzyskich, a także prywatna wypożyczalnia sprzętu wodnego.

Z kolei szklarnie mieszczące się między innymi na terenie Stacji Wola stanowią ciekawe urozmaicenie życia społeczności a przy tym dają możliwość całorocznej uprawy ziół, warzyw i owoców.

„Mieszkanie to coś więcej niż cztery ściany, a osiedle to coś więcej niż zespół budynków. Społeczne projektowanie i rola odpowiedzialnego dewelopera polega na szerszym spojrzeniu na zagadnienie. W centrum tego spojrzenia musi zawsze stać człowiek, który mimo różnych preferencji, uwarunkowań i doświadczenia jest istotą społeczną, która bardziej lub mniej świadomie dąży do przynależności do grupy. Tworząc na osiedlach kluby mieszkańca, strefy integracji, szklarnie, a nawet place zabaw odpowiadamy na tę jedną z kluczowych potrzeb każdego z nas.”



Anna Stochaj
PR&Comunication Manager



Przestrzeń coworkingowa | ZAM | Kraków



Kajakownia | Browary Wrocławskie | Wrocław

Rowery na osiedlach: inicjatywa na rzecz zrównoważonej mobilności

W ramach nowoczesnych inwestycji mieszkaniowych, coraz większy nacisk kładziony jest na promowanie ekologicznych form transportu. Dlatego też na osiedlach, planowane są bezpieczne i zamykane rowerownie oraz stojaki i wieszaki rowerowe.

Takie rozwiązania nie tylko zachęcają mieszkańców do częstszego wybierania roweru jako środka transportu, ale również przyczyniają się do lepszej organizacji i estetyki przestrzeni osiedlowej. Inicjatywa ta stanowi krok w kierunku zrównoważonej mobilności i zwiększenia jakości życia mieszkańców, promując zdrowy i aktywny styl życia w harmonii z otaczającym środowiskiem.



Rowerownia | Stacja Wola | Warszawa



„Projektując każde osiedle należy patrzeć pod kątem zaspokojenia potrzeb jak najszerszej grupy użytkowników. Zależy nam, aby nasze osiedla były inkluzywne. Przejawia się to w dbałości o uniwersalne projektowanie eliminujące wszelkie możliwe bariery. To myślenie o takich elementach jak obniżenia w krawężnikach na ciągach komunikacyjnych, brak schodów terenowych, niskie progi w drzwiach balkonowych w mieszkaniach przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami, szerokie chodniki, które umożliwiają swobodne spacerowanie, czy windy nawet w niskich budynkach.

Wszystkie te elementy są naszym założeniem w początkowej fazie kształtowania osiedla. Czasem, ze względu na uwarunkowania indywidualne – nie są możliwe do pełnego zrealizowania. Mam tu na myśli ukształtowanie terenu, które czasem wymusza stosowanie schodów jednak wówczas w okolicy zawsze projektujemy pochylnię. Niekiedy to wysokie współczynniki powierzchni biologicznie czynnych ograniczają możliwość wykonania szerszych chodników."

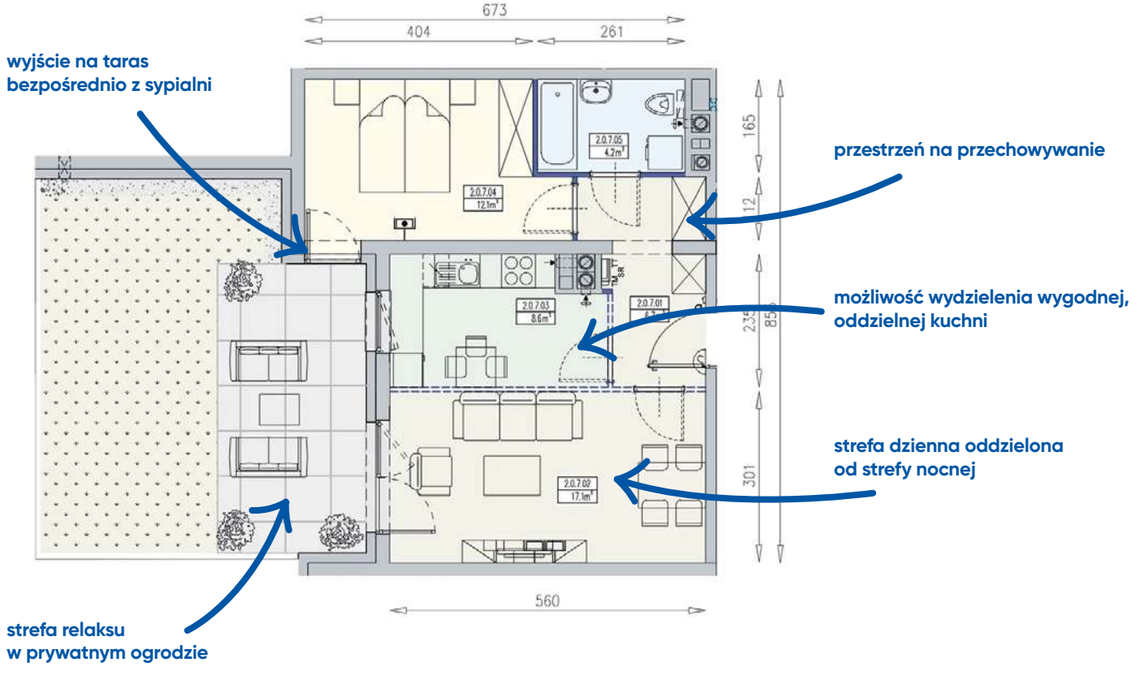


Ewelina Wojtasik
Senior Design Manager

Za progiem dobrostanu: jak układ wnętrz wpływa na nasze samopoczucie

Dobrostan mieszkańców zaczyna się już na etapie projektowania ich przestrzeni życiowej przez dewelopera.

- Mieszkania dobrze doświetlone naturalnym światłem nie tylko poprawiają nastrój, ale również mają korzystny wpływ na zdrowie i samopoczucie.
- Optymalne rozplanowanie przestrzeni, które odpowiada na indywidualne potrzeby mieszkańców. Wyraźne rozdzielenie stref dziennej i nocnej pozwala na zrównoważony odpoczynek, pracę i zabawę, zapewniając każdemu własną przestrzeń.
- Strefa dzienna, zaprojektowana z myślą o relaksie i integracji, z ergonomiczną kuchnią, przestronnym salonem i miejscem przy stole na wspólne posiłki, sprzyja budowaniu silnych więzi rodzinnych i towarzyskich.
- Uporządkowanie przestrzeni, z funkcjonalnymi szafami i odpowiednio zaplanowaną ilością miejsca do przechowywania, przyczynia się do utrzymania porządku i harmonii w domu.
- Dostęp do prywatnego tarasu, ogródka lub balkonu oferuje bezcenną możliwość wypoczynku na świeżym powietrzu, co jest nieocenione dla naszego dobrostanu i poczucia szczęścia.





Od fundamentów: dobre praktyki w budownictwie

Budynki odpowiadają za około 38% emisji CO_2 na świecie.

Największa część śladu węglowego (około 28%) wynika z eksploatacji budynku, pozostała część to tzw. wbudowany ślad węglowy, a więc wynikający z procesu powstawania obiektu.

Ślad węglowy, którego definicję określa norma ISO 14067, aktualnie jest jednym z najczęściej stosowanych parametrów umożliwiających określenie wpływu materiału na środowisko. We wszystkich sektorach przemysłu dąży się do redukcji emisji gazów cieplarnianych na każdym z etapów produkcji.

Z tego powodu obecnie sektor budownictwa, którego podstawowym materiałem jest beton, stanął przed ogromnym wyzwaniem redukcji śladu węglowego. Można to osiągnąć m.in. poprzez zastosowanie innowacyjnych rozwiązań i alternatywnych materiałów, które będą zarówno ekologiczne, jak i wydajne w użyciu.

Prefabrykacja żelbetowa i drewniana: Rewolucja w nowoczesnym i ekologicznym budownictwie

Ogromną popularność zyskują dzisiaj budynki w konstrukcji drewnianej. Ich szkielety, a coraz częściej całe moduły są wytworzone w fabryce producenta i jako prefabrykaty są dostarczane i w krótkim czasie montowane na działce inwestora. Budynki te należą na ogół do obiektów niskoemisyjnych, a zastosowanie w nich pomp ciepła w połączeniu z instalacją fotowoltaiczną zbliża je do wymagań zeroemisyjności. Zastosowanie drewna oraz sucha technologia realizacji wpływa pozytywnie na mikroklimat pomieszczeń, tym samym na komfort zamieszkania w takich domach.

Prefabrykowane elementy żelbetowe, w tym ściany i płyty, zdobywają uznanie w nowoczesnym budownictwie ze względu na ich efektywność i trwałość. Te gotowe komponenty, produkowane w warunkach fabrycznych, umożliwiają szybką i precyzyjną realizację projektów budowlanych. Znacznie skracają czas budowy, minimalizując jednocześnie odpady i zanieczyszczenia na placu budowy. Dzięki swoim właściwościom termoizolacyjnym i akustycznym, budynki wzniesione z prefabrykowanych elementów żelbetowych oferują wysoki komfort mieszkalny. Integracja z nowoczesnymi systemami ogrzewania i odnawialnych źródeł energii może dodatkowo zwiększyć ich efektywność energetyczną, przyczyniając się do zrównoważonego rozwoju sektora budowlanego.

Najwyższym budynkiem na świecie zrealizowanym w konstrukcji drewnianej jest ponad 85-metrowy obiekt Mjøstårnet w norweskim mieście Brumunddal.

Wykorzystanie drewna jako budulca jest zdecydowanie bardziej popularne w krajach europejskich, w których mieszkańcy kładą bardzo duży nacisk na życie w zgodzie z naturą jak np. w Skandynawii.

Technologia oparta na drewnie ma duży wpływ na obniżenie emisji CO_2. Dla przykładu przy realizacji Hoho Vienna Tower w Austrii obniżono emisję dwutlenku węgla o ok. 2,8 tys. ton w porównaniu z tradycyjną konstrukcją betonową.

„Budowa obiektów wielokondygnacyjnych w konstrukcji drewnianej jest jeszcze bardzo dużym wyzwaniem ponieważ w wielu krajach nadal brakuje np. odpowiednich regulacji prawnych i technicznych. Wszystko jednak wskazuje na to, że drewno będzie jednym z coraz popularniejszych rozwiązań stosowanych w miastach przyszłości jako materiał odnawialny, przyjazny środowisku i łatwo odzyskiwany do ponownego zastosowania."



Katarzyna Jaworska
Dyrektor ds. Inwestycji

Nie możemy dalej budować wyłącznie ze stali i betonu. Otwórzmy się więc ZNOWU na drewno



Zuzanna Skalska, zajmuje się badaniem i analizą sygnałów zmian dla biznesu, właścicielka 360Inspiration, partner zarządzający FutureS Thinking Group. Ściśle współpracuje z prezesami firm i członkami zarządów, doradzając im w kwestii możliwych scenariuszy rozwoju przyszłości. Wykłada na wielu uczelniach na świecie.

Świat potrzebuje więcej domów, ale nasza planeta jest u kresu wytrzymałości pod względem zanieczyszczenia. Branża budowlana jest jedną z najbardziej zanieczyszczających gałęzi przemysłu na świecie, a sama produkcja cementu odpowiada za dziewięć procent wszystkich emisji dwutlenku węgla.

Aby rozwiązać ten problem, naukowcy badają m.in. sposoby chemicznej modyfikacji właściwości powierzchni gliny, a ich celem jest wyprodukowanie betonu bez cementu. Budulec ten jednak utwardza się w ciągu 30 minut, co pozostawia zbyt mało czasu na transport i obróbkę. Ciekawą alternatywą staje się więc budowanie NA NOWO z drewna. I to pomimo obiegowych opinii mówiących m.in. o tym, że budynek drewniany nie jest bezpieczny w przypadku pożaru, nie wytrzyma zbyt długo ze względu na niską trwałość oraz jest droższy niż konwencjonalne konstrukcje budowlane. Powyższe mity łatwo obalić, a lista korzyści z zastosowania drewnianych konstrukcji jest o wiele dłuższa: przyjazne dla środowiska, zdrowy klimat w pomieszczeniu, lepsza akustyka, łatwa produkcja masowa, krótszy czas budowy i lżejsza konstrukcja czyli mniej fundamentów. Natura i miasta muszą tworzyć ze sobą lepszą symbiozę. Nie warto więc budować w sposób jaki robili to nasi przodkowie. Trzymajmy więc kciuki za stałe podnoszenie świadomości następnego pokolenia architektów, inżynierów i inwestorów na problemy jakie generuje stare myślenie o betonie. Warto go sukcesywnie skruszać i tworzyć inaczej budynki przyszłości.



Ile kosztuje złe zamieszkiwanie?

Koszt złego zamieszkiwania może być znacznie wyższy, niż mogłoby się wydawać, obejmując nie tylko aspekty finansowe, ale i wpływ na zdrowie oraz dobrostan. Mieszkanie w nieodpowiednio zaprojektowanych lub słabo izolowanych przestrzeniach może prowadzić do wysokich rachunków za ogrzewanie i chłodzenie, a także do problemów zdrowotnych spowodowanych złym mikroklimatem czy obecnością szkodliwych substancji. Dodatkowo, brak dostępu do naturalnego światła, hałas czy niedostatek przestrzeni zielonych wokół miejsca zamieszkania może negatywnie wpłynąć na samopoczucie i ogólną jakość życia. Tym samym, wybór miejsca, które nie spełniapodstawowych standardów ekologicznychi funkcjonalnych, może stać się długoterminowym obciążeniem dla domowego budżetu i osobistego dobrostanu.

EKO = więcej na start, mniej co miesiąc

Decydując się na ekologiczne rozwiązania musimy liczyć się z większymi kosztami początkowymi, oszczędności odczujemy jednak przy comiesięcznych rachunkach. To, ile oszczędzimy zależy od tego jak bardzo nasze mieszkanie jest eko: ile zainwestujemy, tyle będziemy w stanie zyskać.

Życie eko to nie tylko skorzystanie z tego, co oferuje nowoczesne budownictwo czy technologie, to w końcu również małe aktywności jak gaszenie światła, regulowanie grzejników, segregacja śmieci, prysznic zamiast kąpieli, planowanie posiłków na kilka dni i wiele innych. Nie da się dziś powiedzieć „jestem eko" bez rewolucji całego życia, ale zyski są naprawdę warte tej zmiany myślenia i nawyków.

Czym jest budynek ekologiczny?

Budynek ekologiczny to taki, który powstał z poszanowaniem natury. Ma on rozwiązania technologiczne przyjazne otoczeniu i wpisuje się w pewne ramy: jest pozbawiony źródeł emitujących szkodliwe substancje spalania do atmosfery, wymaga jak najmniejszych nakładów na eksploatację i jest wzniesiony z możliwie jak najbardziej naturalnych materiałów. Ma odpowiednią bryłę i jest korzystnie usytuowany na działce.

„Oprócz oszczędności finansowych wynikających z zamieszkiwania w duchu eko, które dość łatwo przeliczyć i oszacować, trzeba rozważyć też wartości i aspekty, które ciężko wycenić, a są dziś najcenniejszymi. Bo jak wycenić inwestycje w nas samych, nasz czas, nasze zdrowie i planetę? Dlatego śmiało można stwierdzić, że ekologia to coś co powinno wychodzić z człowieka, w dzisiejszym świecie trzeba tym po prostu żyć. Wymaga to często postawienia sobie priorytetów i zmiany codziennych nawyków tak, aby definiowały nasze decyzje i styl życia."



Emilia Szulc
Specjalista ds. Business & Product Development

„Czytając artykuły o globalnym ociepleniu oraz zanieczyszczeniu środowiska przez chwilę odczuwamy motywację do działań ekologicznych. Za chwilę jednak wychodzimy na zewnątrz i widzimy piękną pogodę, ładną zieleń, czyste niebo. Nasz mózg szybko wypiera informacje z naukowych źródeł i stwierdza, że chyba trochę tam przesadzają. Wtedy już trudno nam uświadomić sobie, że jednak nie wszystko jest porządku. Nasze budynki budujemy na wiele dekad, a lokatorzy zamieszkują w jednym miejscu przez całe życie. Uczyńmy więc to miejsce lepszym dla nas i lepszym dla planety."



Maciej Osławski
Specjalista ds. optymalizacji kosztów



Ekonomia bez Smart Home: Niewidzialne straty tradycyjnego zamieszkiwania

Rozwiązania smart home ułatwiające codzienne życie i wpływające na poczucie zadowolenia są stosowane we wszystkich nowopowstających inwestycjach Archicom. Archicom Smart to bezprzewodowy system zarządzania inteligentnym mieszkaniem. Głosowo lub zdalnie przy pomocy smartfona możesz m.in. sterować oświetleniem, regulować temperaturę, wyłączać urządzenia elektryczne czy odblokowywać zamek drzwi wejściowych.

Nieposiadanie systemu inteligentnego zarządzania domem może generować znaczące, choć nieoczywiste koszty. Brak zautomatyzowanej kontroli nad oświetleniem, ogrzewaniem czy zużyciem energii w domu prowadzi do nieoptymalnego wykorzystania zasobów, co przekłada się na wyższe rachunki za prąd i ogrzewanie. Systemy smart home oferują zaawansowane opcje bezpieczeństwa, których brak może zwiększać ryzyko kradzieży czy uszkodzeń.

W dłuższej perspektywie, mieszkania bez inteligentnych rozwiązań mogą być też mniej atrakcyjne na rynku nieruchomości, co wpływa na ich wartość odsprzedażową.

„Komfort, bezpieczeństwo, czas - to wartości, które ciężko wycenić, ale wydają się być dziś najcenniejszymi aktywami. Smart to nie tylko ułatwienie życia, ale również zwiększenie bezpieczeństwa. Technologia jest w stanie uchronić nas np. od kosztów pożaru czy zalania, a przecież każdy jest w stanie wyobrazić sobie skalę nakładów finansowych, które niosą za sobą takie wypadki. Oszczędności może przynieść mądre zarządzanie zużyciem energii elektrycznej, wyłączanie światła z poziomu aplikacji, wyłączanie ogrzewania na czas nieobecności w domu. Możemy zautomatyzować ten proces i w czasie nocy zmniejszyć temperaturę, co ma dodatkowo aspekt zdrowotny. Mamy również możliwość uruchomienia klimatyzacji dopiero w momencie, gdy opuszczone rolety nie zdołają uchronić przed nagrzaniem pomieszczenia. Wyobraźmy sobie sytuację, gdy musimy otworzyć drzwi wejściowe dziecku lub gościom, a nie ma nas w domu. Wtedy możemy to uczynić za pomocą aplikacji. Możliwości są ogromne.”



Kazimierz Monkiewicz
Manager Nowych Technologii

02

Inteligentne zamieszkiwanie



Różne wymiary mieszkaniowej inteligencji

Komfort, bezpieczeństwo, bogata oferta usługowa i gastronomiczna w pobliżu miejsca zamieszkania. Na wybór wymarzonego M ma wpływ wiele czynników, ale jeden w ostatnim czasie wyraźnie zyskuje na znaczeniu. Polacy chcą mieszkać w inteligentnych osiedlach oraz miastach i stawiają na smart.

Inteligencja to nic innego jak zdolność postrzegania, analizy i adaptacji do zmian otoczenia oraz uczenia się i wykorzystywania posiadanej wiedzy, a także umiejętności w różnych sytuacjach. Czy ma ona zastosowanie w nowoczesnej urbanistyce miejskiej? Oczywiście! Dynamicznie ewoluujące trendy w segmencie mieszkaniowym powodują, że deweloperzy wchodzą w rolę poszukiwaczy nowych kreatywnych rozwiązań technologicznych zaspokajających potrzeby przyszłych mieszkańców. To, co kilka lat temu było innowacją – jak np. punkty odbioru przesyłek czy fotowoltaika – dziś jest już osiedlowym standardem.

O inteligentnym mieście możemy mówić gdy aglomeracja stawia na efektywność korzystając z gotowej infrastruktury, dostępnych zasobów i osiągnięć technologii. To inteligencja, którą można stosować przy tworzeniu nowoczesnych i przyjaznych osiedli dając ich mieszkańcom do ręki - wręcz dosłownie - narzędzia do sterowania domowym sprzętem czy wyposażeniem. **Wszystko w imię zapobiegania, a nie ewentualnego naprawiania. W imię codziennego komfortu psychicznego i bezpieczeństwa członków rodziny.**

Innowacje rewolucjonizują miejskie życie



Obrana ścieżka rozwoju osiedli, dzielnic i całych aglomeracji w duchu innowacji technologicznych harmonijnie przekłada się na funkcjonalność i poprawę jakości życia. **Od tego co smart w branży mieszkaniowej nie ma już odwrotu.**

Zastana tkanka miejska staje się inspiracją do jej udoskonalania i rozszerzania palety możliwości, łącząc ze sobą różne branże – budowlaną, motoryzacyjną a nawet… odzieżową.

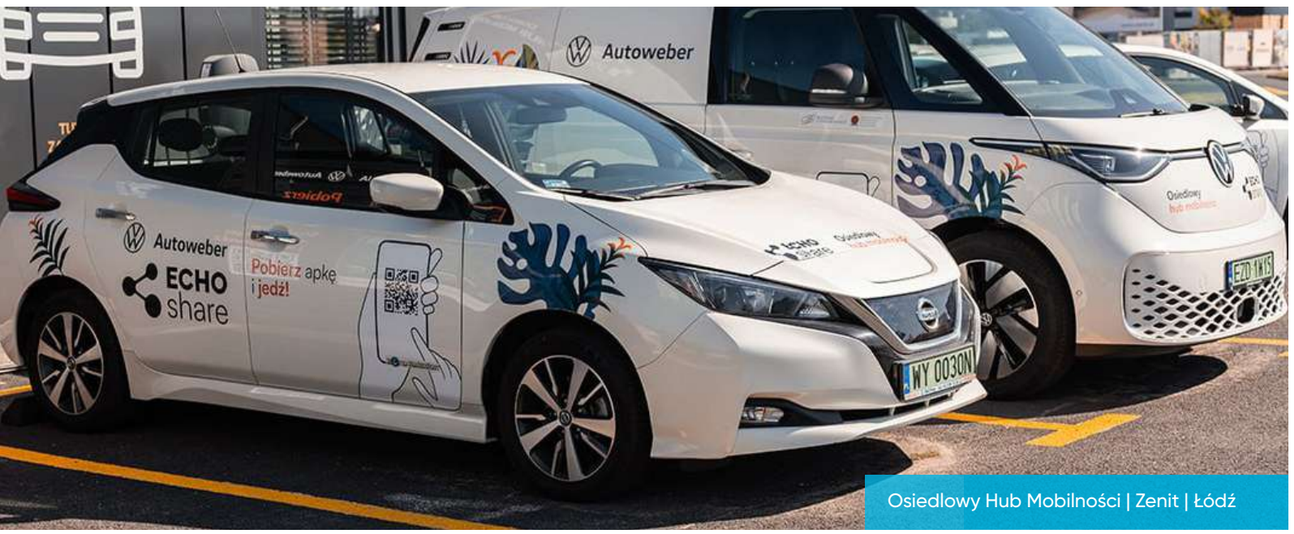
Jednym z przykładów nowatorskich podejść jest ubraniomat umieszczony na osiedlu Olimpia Port, urządzenie przeznaczone do zbierania, odnawiania, recyklingu i ponownego wykorzystywania tekstyliów. Ten krok wpisuje się w promowanie gospodarki o obiegu zamkniętym w sektorze mody.

Inny przykład, tym razem z branży transportu, to osiedlowa stacja mobilności Echo Share uruchomiona na terenie łódzkiego Zenitu. Jest to nowoczesny Hub Mobilności, który umożliwia mieszkańcom osiedla wypożyczanie ekologicznych pojazdów, takich jak elektryczne rowery, hulajnogi i samochody. Flota tych pojazdów jest łatwo dostępna dzięki aplikacji. Stacja jest przykładem innowacyjnego podejścia do mobilności miejskiej, oferując mieszkańcom alternatywne, ekologiczne formy transportu.

„Inteligentne zamieszkiwanie to multifunkcjonalność, którą dzierżymy głównie w naszej dłoni i kontrolujemy z poziomu aplikacji w smartfonie. Sterowanie oświetleniem, czujniki zalania oraz dymu, bezdotykowe przywołanie windy oraz otworzenie drzwi wejściowych do budynku czy wjazdu do podziemnego garażu – rozwiązania smart gwarantują to wszystko. Inteligentne osiedle jest funkcjonalne, przyjazne i atrakcyjne dla mieszkańców. Tworzy przestrzenie, w których zarówno jednostka jak i grupa czują się dobrze i mają zapewnione odpowiednie warunki m.in. do pracy, rozwoju, edukacji, ale także odpoczynku, relaksu i spędzania czasu wolnego. Nie ma tu miejsca na przyzwyczajenie czy rutynę. To silna symbioza lokatora z paletą udogodnień, która wyznacza kierunki przyszłego projektowania całych kwartałów, a nawet miast."



Michał Świętosławski
Specjalista ds. Komunikacji
i Content Marketingu



Osiedlowy Hub Mobilności | Zenit | Łódź

SideWalk: Dlaczego mieszkańcy Toronto nie chcieli chodzić po krawędzi?

Czy możemy bać się… technologii? A gdyby tak móc zamieszkać w pełni zautomatyzowanym mieście, osiedlu, mieszkaniu, w zamian za sprzedaż wszystkich, nawet najbardziej prywatnych danych o sobie? Brzmi jak film z nurtu science fiction; film, który wydarzyć miał się naprawdę.

Sidewalk Toronto był ambitnym przedsięwzięciem inicjowanym przez Sidewalk Labs, firmę będącą częścią Alphabet Inc., macierzystej spółki Google. Jego celem było stworzenie nowoczesnego, inteligentnego miasta (smart city) na nabrzeżu Toronto. Projekt ten, nazywany też „Miastem Internetu Rzeczy", miał obejmować szereg innowacyjnych rozwiązań z zakresu technologii, zrównoważonego rozwoju i miejskiego planowania.

Kluczowe elementy projektu SideWalk w Toronto obejmowały:

Zaawansowane technologie: Wykorzystanie najnowszych technologii do zarządzania miastem, w tym sztucznej inteligencji, automatyzacji, inteligentnych systemów zarządzania ruchem, zautomatyzowanego transportu, systemów gromadzenia danych o środowisku miejskim i zachowaniu mieszkańców i internetu rzeczy.

Zrównoważony rozwój: Skupienie na ekologicznych rozwiązaniach, takich jak zielone budownictwo, systemy zarządzania odpadami i efektywność energetyczna, dążenie do minimalizacji śladu węglowego, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, promowanie zielonej infrastruktury i zrównoważonych rozwiązań w budownictwie.

Mobilność i transport: Wdrażanie innowacji w zakresie transportu publicznego i prywatnego, w tym pojazdów autonomicznych i inteligentnych systemów zarządzania ruchem.

Przestrzeń publiczną i mieszkalnictwo: Tworzenie przestrzeni publicznych, które byłyby zarówno funkcjonalne, przyjazne mieszkańcom i dostępne cenowo.

Infrastrukturę cyfrową: Budowa infrastruktury zapewniającej szeroki dostęp do szybkiego internetu i danych, która umożliwiłaby zbieranie i analizowanie danych w celu optymalizacji funkcjonowania miasta.

Zaangażowanie społeczności: Stworzenie przestrzeni miejskiej sprzyjającej interakcji społeczności lokalnych i wspieranie inicjatyw społecznościowych

Rozwiązania z zakresu zaawansowanej technologii miały w wielu aspektach różnić się znacząco od tradycyjnych miast. Budynki miały automatycznie regulować zużycie energii, temperaturę, oświetlenie, a nawet monitorować jakość powietrza. Miały być również zaprojektowane z myślą o maksymalnej efektywności energetycznej i zastosowaniu materiałów przyjaznych środowisku. Planowano stworzyć zaawansowany system gospodarowania odpadami, w tym podziemne systemy sortowania i transportu odpadów, zmniejszające potrzebę odbioru śmieci na powierzchni i ograniczające emisje związane z ich transportem. Wprowadzenie pojazdów autonomicznych do transportu publicznego i prywatnego, miało zwiększyć efektywność przemieszczania się po mieście, ograniczyć korki i zanieczyszczenie powietrza. Planowano wykorzystać dane i analizy predykcyjne do optymalizacji ruchu drogowego, co mogłoby skrócić czas podróży i zmniejszyć emisję spalin. Budynki i przestrzenie publiczne zaprojektowane były w sposób modułowy, co pozwalałoby na łatwe dostosowanie ich do zmieniających się potrzeb mieszkańców i miasta. Mieszkania



Źródło:
https://www.sidewalklabs.com/toronto

projektowane były w taki sposób, aby łatwo zmieniały swoją funkcję, zaspokajając różnorodne potrzeby mieszkańców. Duży nacisk stawiano na zielone przestrzenie, w tym dachy z roślinnością i pionowe ogrody, przyczyniające się do poprawy jakości powietrza i ogólnego samopoczucia mieszkańców. Technologia miałaby służyć do monitorowania bezpieczeństwa publicznego i szybkiego reagowania na sytuacje awaryjne, jednocześnie dbając o prywatność i bezpieczeństwo danych.

SideWalk nigdy jednak nie powstało. Co poszło nie tak? Dlaczego Kanadyjczycy nie chcieli mieszkać w najbardziej nowoczesnym mieście świata? Projekt ten napotkał na szereg problemów, które ostatecznie doprowadziły do jego niepowodzenia. Wśród nich wymieniano m.in. wysokie koszty realizacji oraz kwestie związane z finansowaniem i rentownością, zwłaszcza, iż przedsięwzięcie zaplanowano w okresie ogólnoświatowych zmian gospodarczych i politycznych, w tym pandemii COVID-19.

Pojawiły się wyzwania w komunikacji i negocjacjach z władzami miejskimi, które miały inne priorytety i zastrzeżenia co do realizacji projektu. Te negocjacje okazały się trudne, gdyż obejmowały kompleksowe zagadnienia dotyczące zarządzania danymi, prywatności, użyteczności publicznej i finansowania. Wykonawca skupiał się na innowacjach technologicznych i modelu biznesowym, władze miasta koncentrowały się na zagadnieniach takich jak dostępność mieszkań, wpływ na lokalne społeczności i infrastrukturę miejską. Władze Toronto stawiały duży nacisk na zaangażowanie społeczności lokalnej w proces planowania. Wymagało to od Sidewalk Labs otwartości na opinie i potrzeby mieszkańców, co mogłoby prowadzić do konfliktów i opóźnień w realizacji. Projekt wymagał również przestrzegania lokalnych przepisów prawnych i regulacji, które nie zawsze były w pełni dostosowane do innowacyjnych rozwiązań proponowanych przez Sidewalk Labs. Dopasowanie nowoczesnych technologii do istniejących ram prawnych było skomplikowane i czasochłonne.

Jednym z punktów spornych była też kwestia własności i zarządzania terenem, na którym miał powstać projekt. Sidewalk Labs planowało szerokie wykorzystanie terenów należących do miasta, co wymagało szczegółowych negocjacji dotyczących zarządzania tymi obszarami.

Jednak wśród największych wyzwań wymieniano te, dotyczące prywatności i zarządzania danymi. Obawy dotyczyły potencjalnego nadużywania danych osobowych mieszkańców przez korporacje i rządy. Władze lokalne i mieszkańcy domagali się transparentności w działaniach Sidewalk Labs, zwłaszcza w zakresie wykorzystywania danych. Kwestie te dotyczyły zarówno przejrzystości procesu decyzyjnego, jak i odpowiedzialności za ewentualne negatywne skutki inwestycji. Krytycy projektu obawiali się, że masowe gromadzenie danych przez firmę związaną z Google mogłoby prowadzić do nadmiernego nadzoru i wykorzystania informacji w celach komercyjnych.

Ponadto lokalna społeczność i grupy obywatelskie wyrażały obawy dotyczące wpływu projektu na mieszkańców i lokalne środowisko, w tym potencjalnego wzrostu cen nieruchomości i wykluczenia społecznego.

W rezultacie, chociaż Sidewalk Toronto miał potencjał, aby stać się modelowym przykładem inteligentnego miasta przyszłości, inwestor ogłosił w 2020 roku wycofanie się z jego realizacji. Koszt życia w Sidewalk, rozumiany nie tylko w kategoriach finansowych okazał się za wysoki. Projekt był dobrym przykładem pokazującym rolę współpracy władz lokalnych i korporacji w poszukiwaniu kompromisów i granic wolności technologicznej i choć ostatecznie nie został zrealizowany, zapewne stał się dobrym punktem wyjścia do budowy innych inteligentnych miast, opartych w większej mierze na rozumieniu potrzeb mieszkańców i wyznaczaniu sobie limitów wykorzystania technologii w życiu codziennym. **Proponowane pomysły na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w zakresie mieszkalnictwa, w tym inteligentnych domów i zielonej architektury, pokazały zaś nowe standardy w projektowaniu nowoczesnych przestrzeni miejskich, które już dziś szeroko wchodzą do naszych miast i osiedli.**



Źródło: https://www.sidewalklabs.com/toronto

Badanie: młodzi a technologia



W nowoczesnym świecie, zmiany technologiczne w codziennym życiu są nieuniknione – taką opinię podziela 74% młodych uczestników badania Archicom zatytułowanego „Młodzi a technologia".

W dobie cyfrowej transformacji, technologia coraz głębiej zakorzenia się w codziennych aspektach naszego życia, w tym w sposobach zamieszkiwania i postrzegania przestrzeni wokół nas. Badanie „Młodzi a technologia" miało na celu zgłębienie, jak młode pokolenie postrzega wpływ nowoczesnych technologii na mieszkalnictwo oraz jakie technologiczne innowacje są dla nich najbardziej pożądane w kontekście życia domowego. Skupiając się na dynamicznie zmieniających się oczekiwaniach i preferencjach młodych ludzi, badanie rzuca światło na przyszłe tendencje w projektowaniu i funkcjonalności domów oraz osiedli, podkreślając rosnącą rolę technologii w kształtowaniu nowych standardów komfortu i wygody w życiu codziennym.

Według **45%** ankietowanych postęp technologiczny sprawia, że nasze życie staje się łatwiejsze, a niemal **41%** deklaruje, że z chęcią korzysta z nowych rozwiązań technologicznych. I choć opinie oczywiście są różne, to tylko **mniej niż 1%** ankietowanych zupełnie nie zgadza się z powyższymi stwierdzeniami oraz nie darzy nowych technologii zaufaniem.

W jakim stopniu zgadzasz się z poniższymi stwierdzeniami? (1 oznacza najmniej)

Odpowiedź	Średnia	1	2	3	4	5
Zmiany technologiczne są zagrożeniem dla ludzi.	**2,34**	21,29%	37,42%	28,39%	11,61%	1,29%
Nowe technologie wzbudzają moje zaufanie.	**3,28**	0,65%	14,84%	47,74%	29,68%	7,1%
Zmiany technologiczne w naszym codziennym życiu są nieuniknione.	**4,68**	0,65%	1,29%	1,94%	21,94%	74,19%
Postęp technologiczny sprawia, że nasze życie staje się łatwiejsze.	**4,25**	0,65%	1,94%	14,84%	37,42%	45,16%
Z chęcią korzystam z nowych rozwiązań technologicznych.	**4,12**	0,65%	3,87%	19,35%	35,48%	40,65%



„W świetle przeprowadzonego badania zastanawiamy się, jak będzie wyglądała przyszłość rynku deweloperskiego. Nowe pokolenie to przecież przyszli nabywcy/najemcy mieszkań – świadomi, wymagający, oczekujący dobrych warunków do życia i pracy, a co więcej znający technologię, która jest przecież w naszym życiu w coraz większym stopniu obecna i jak sami twierdzą - nieunikniona."

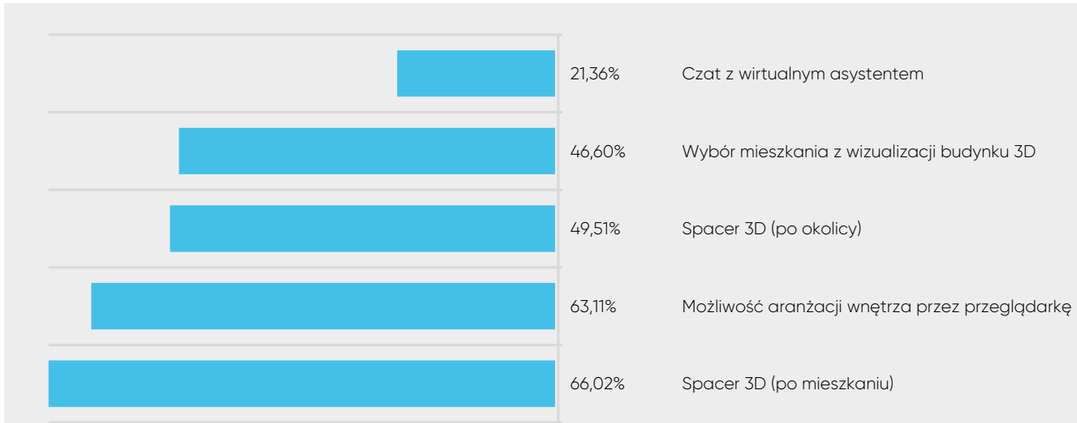


Anna Wróbel
Analityk Biznesu

Z technologią za pan brat, ale tylko w ponadczasowych rozwiązaniach!

Obecna młodzież, która w najbliższych latach będzie wkraczała na rynek nieruchomości, to pokolenie Z (urodzeni między 1995 a 2012 r.), czyli osoby wychowane w dobie ogólnodostępnego, szybkiego Internetu. Młodzież z tego pokolenia nie wyobraża sobie życia bez gadżetów elektronicznych i związanych z nimi wygód. Podczas zakupu swojego pierwszego (lub kolejnego) M, niewątpliwie ich uwagę przyciągną rozwiązania technologiczne i innowacje.

Z jakiej technologii skorzystałabyś/skorzystałbyś kupując swoje mieszkanie?





„Składając ubrania słucham podcastów... Bez nich byłoby to baaaaaardzo nudne...”

„Często korzystam z Netflixa! - umila mycie naczyń :)”

Kosztowne tempo postępu

60% respondentów wyraziło obawy, że obecnie stosowana technologia szybko się zestarzeje i trzeba będzie ją wymienić.

W naszym odczuciu to... tylko 60%, biorąc pod uwagę, że młodzi ludzie, będący uczestnikami badania, dorastają w erze przyspieszonych innowacji, gdzie technologia ewoluuje w zawrotnym tempie.

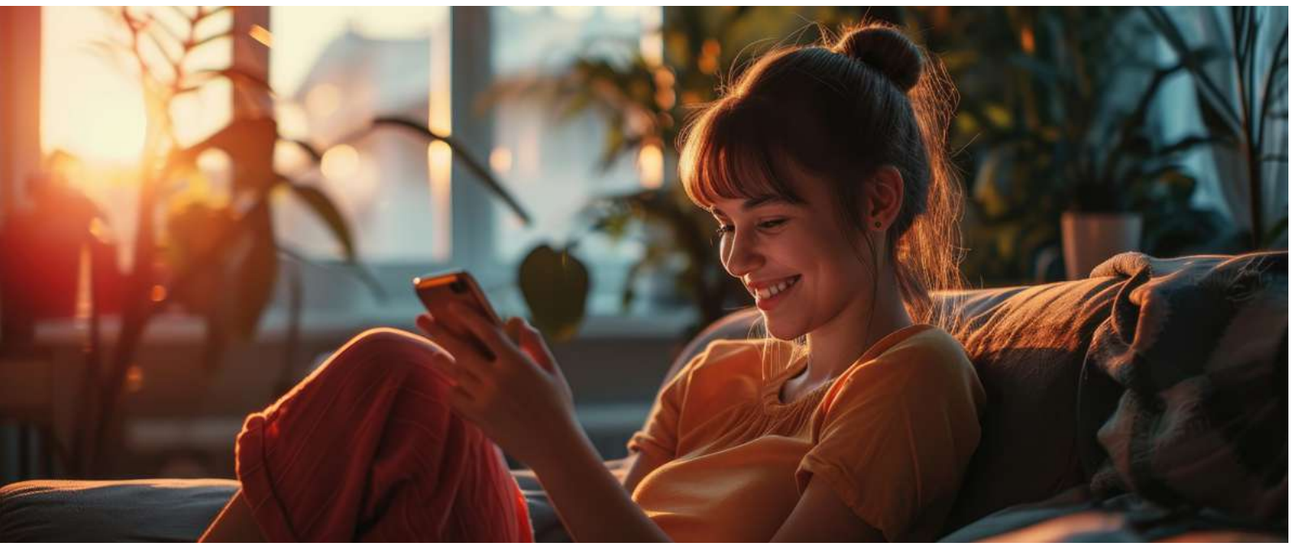
Młode pokolenie jest świadome dynamicznego rozwoju technologii i tego, jak szybko nowe rozwiązania mogą stać się przestarzałe. To odzwierciedla ich zrozumienie tempa postępu technologicznego. Jednocześnie jednak mimo szybkiego rozwoju technologii, **młodzi ludzie oczekują, że produkty będą trwałe i nie będą wymagały szybkiej wymiany, co wskazuje na poszukiwanie równowagi między innowacyjnością a trwałością.**

Obawa przed koniecznością częstej wymiany technologii może wynikać z troski o koszty związane z aktualizacją urządzeń oraz o wpływ takiego cyklu na środowisko, co świadczy o rosnącej świadomości ekologicznej.

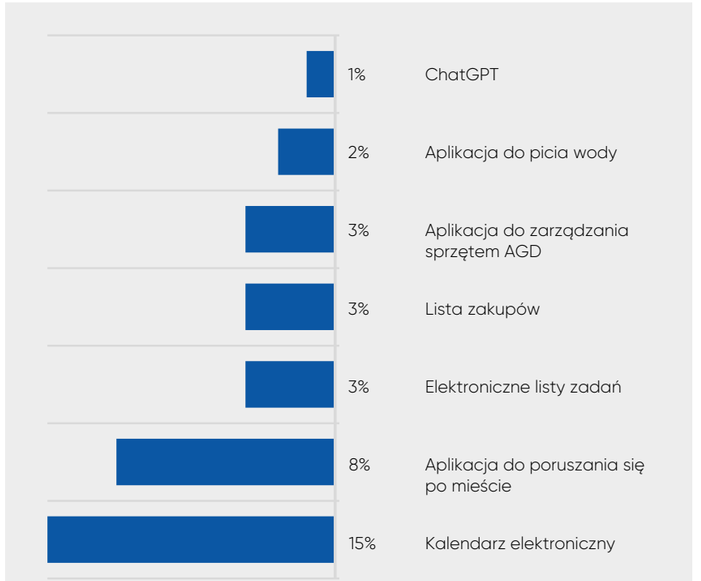
W kontekście przyspieszonego starzenia się technologii, młode pokolenie może bardziej cenić adaptowalność i skalowalność rozwiązań technologicznych, które mogą być łatwiej aktualizowane lub dostosowywane do zmieniających się warunków.

Digitalizacja codzienności

Prawie **48%** ankietowanych korzysta z dedykowanych aplikacji, które ułatwiają wykonywanie codziennych obowiązków. To wskazuje na tendencję do wykorzystywania technologii mobilnej do zarządzania i organizacji codziennej rutyny, co może obejmować aplikacje do zarządzania czasem, zakupów, finansów osobistych, fitnessu czy zdrowia. Fakt, że tak wiele młodych osób korzysta z takich narzędzi, podkreśla rolę, jaką cyfrowe technologie odgrywają w ich współczesnym życiu oraz ich wpływ na efektywność i wygodę w zarządzaniu osobistymi zadaniami.



Z jakich aplikacji do wykonywania codziennej rutyny korzystasz najczęściej?





Dom 2.0

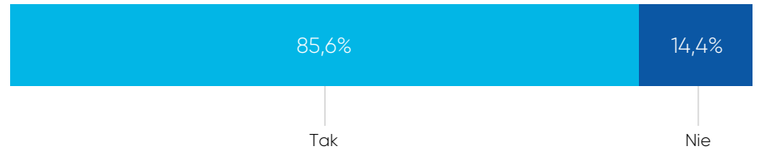
Znaczna większość ankietowanych jest otwarta na nowoczesne technologie i gotowa zaakceptować rozwiązania proponowane przez deweloperów.

Czy byłabyś/byłbyś skłonny zainstalować aplikację do zarządzania swoją nieruchomością (zużycie prądu, zarządzanie ogrzewaniem, światłem) rekomendowaną przez dewelopera?

Wysoki odsetek młodych ludzi skłonnych do korzystania z aplikacji do zarządzania domem może odzwierciedlać ogólne pragnienie wykorzystywania technologii do ułatwienia codziennego życia. Młode pokolenie dorasta w erze smartfonow i aplikacji, co sprawia, że naturalne jest dla jego przedstawicieli poszukiwanie cyfrowych rozwiązań dla swoich potrzeb.

Wyniki mogą sugerować, że młodzi ludzie szukają personalizacji swoich przestrzeni życiowych, a aplikacje do zarządzania nieruchomościami umożliwiają im dostosowanie ustawień do osobistych preferencji i trybu życia.

Dom od wieków był uważany za schronienie i przestrzeń prywatną, oddzieloną od zewnętrznego świata. Przyjęcie cyfrowych narzędzi do jego zarządzania może wskazywać na zmianę tego postrzegania, w którym dom staje się bardziej podłączony i zintegrowany z szerszym ekosystemem technologicznym.



Jakie technologie uważasz za kluczowe, aby uczynić przyszłe mieszkanie bardziej komfortowym i funkcjonalnym?



Przyszłość komfortowego i funkcjonalnego mieszkania leży w rękach technologii, które umożliwiają użytkownikom personalizację ich domów oraz integrację z coraz bardziej zintegrowanym i inteligentnym ekosystemem technologicznym.

Odkrywamy tu potencjał dla innowacji, które będą odpowiadały na coraz bardziej wyrafinowane oczekiwania użytkowników, takie jak wspomniane przez respondentów rozwiązania dotyczące optymalizacji naświetlenia czy zarządzania temperaturą w domu.

Niepewność w świecie technologii

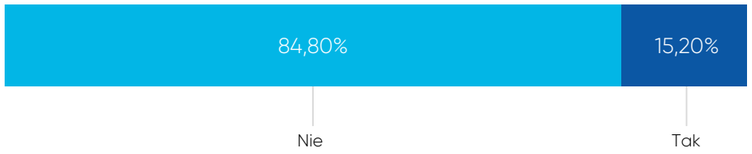
Większość ankietowanych zwraca uwagę na to, że niektóre nowoczesne rozwiązania nie wzbudzają ich zaufania. Dla przykładu aż **57%** nie powierzyłoby sterowania zamkami inteligentnemu systemowi. Wątpliwości odzwierciedlają brak zrozumienia lub świadomości, jak tego typu inteligentne systemy działają i jakie środki bezpieczeństwa są w nich implementowane. **Ta ostrożność wobec inteligentnych systemów, zwłaszcza tych związanych z bezpieczeństwem domu, podkreśla potrzebę budowania zaufania poprzez edukację, transparentność i demonstrację niezawodności i bezpieczeństwa tych technologii.**

Choć wyniki pokazują, że istnieje pewien stopień nieufności wobec technologii, szczególnie tych, które mają kontrolować aspekty krytyczne dla bezpieczeństwa i prywatności użytkowników, niemal **85%** ankietowanych młodych ludzi przyznaje, że nie chroni swojej prywatności w przypadku inteligentnych urządzeń AGD.

Wskazuje to na lukę pomiędzy świadomością a działaniem – użytkownicy rozumieją potencjalne zagrożenia, ale nie zawsze przekładają to na praktyczne środki ochrony. **Ten paradoks pokazuje, że edukacja i zmiana nawyków w zakresie cyberbezpieczeństwa jest potrzebna, aby lepiej zabezpieczać prywatność w erze inteligentnego domu.**

Wśród sposobów ochrony swojej prywatności w ogóle, młodzi ludzie wymieniają m.in. zaślepki na kamery w urządzeniach mobilnych, podawanie fałszywych danych przy zakładaniu kont, częste zmiany haseł oraz **sprawdzenie producenta.**

Czy chronisz swoją prywatność korzystając z inteligentnych urządzeń AGD?





Za ekranem codzienności

Młode pokolenie jest świadome nie tylko korzyści, ale i potencjalnych zagrożeń wynikających z obecności technologii w ich życiu. Respondenci zauważyli, że technologia może prowadzić do uzależnienia, które negatywnie wpływa na ich samodzielność.

„Ciągłe powiadomienia i dostęp do informacji zakłócają koncentrację i skupienie uwagi, zwiększają moje rozproszenie"

„Poleganie na technologii w codziennych zadaniach ogranicza mój rozwój codziennych umiejętności i zdolności do samodzielnej pracy."

„Technologia czasem zamiast ułatwiać życie, utrudnia je"

Analiza odpowiedzi młodych ludzi na temat negatywnego wpływu technologii na ich codzienne życie ukazała szereg problemów, wśród których najczęściej wymieniane kwestie to:

- lenistwo i prokrastynacja
- rozpraszanie i przebodźcowanie
- spędzanie zbyt długiego czasu przed ekranem
- uzależnienie od urządzeń i mediów społecznościowych
- problemy z prywatnością
- oddalanie się od relacji międzyludzkich
- negatywny wpływ na zdrowie: bóle głowy, apatia, zmniejszenie empatii oraz problemy z koncentracją.
- zmniejszenie zdolności do samodzielnego rozwiązywania problemów

Czy widzisz negatywny wpływ technologii na Twoje codzienne życie?





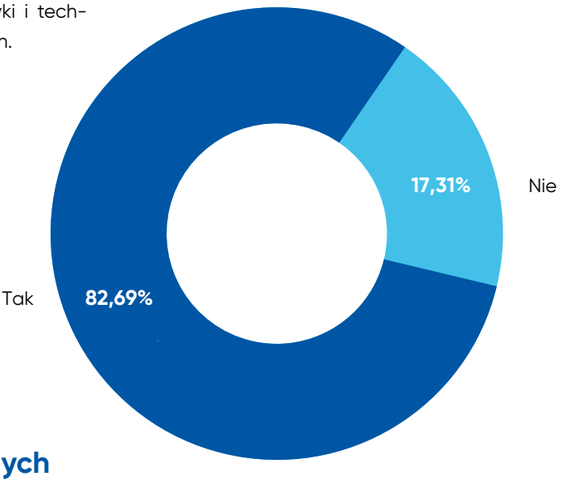
Ekologia na pierwszym miejscu

Aż **83%** młodzieży podkreśla, że ekologia ma dla nich duże znaczenie i będzie również istotnym kryterium przy wyborze przyszłego lokum.

Świadomość ekologiczna jest głęboko zakorzeniona wśród młodego pokolenia i ma istotny wpływ na ich decyzje konsumenckie, w tym na wybór miejsca zamieszkania. Młodzi ludzie będą więc szukali mieszkań, które są zgodne z ich wartościami, co oznacza, że będą preferowali przestrzenie energooszczędne, wykorzystujące odnawialne źródła energii i zbudowane z materiałów przyjaznych dla środowiska.

Ekologia staje się kluczowym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność rynkową nieruchomości i może być decydującym czynnikiem w procesie zakupowym. Deweloperzy, którzy chcą pozostać konkurencyjni, muszą uwzględnić te preferencje i zintegrować zrównoważone praktyki i technologie w swoich projektach.

Czy chciałabyś/ chciałbyś mieszkać w ekologicznym mieszkaniu?



Ekologiczne aspiracje kontra rzeczywistość – paradoks ekologicznych preferencji młodych

Choć młode pokolenie deklaruje wyraźne preferencje dotyczące mieszkania w ekologicznych przestrzeniach, to w praktyce nie podejmuje ono wielu działań, aby ich własne domy stały się bardziej „zielone".

Młodzi ludzie stoją przed barierami takimi jak koszty inicjalne czy ograniczona wiedza na temat dostępnych technologii. Zdaje się, że choć ekologia jest ważnym aspektem ich wyborów życiowych, to ograniczenia te uniemożliwiają im przekształcenie „zielonych" wartości w konkretne ekologiczne działania w ich własnych przestrzeniach życiowych.

Świadczy to o potrzebie dalszej edukacji i promocji ekologicznych praktyk, jak również stworzenia odpowiednich bodźców i udogodnień, które umożliwią młodym osobom wdrażanie zrównoważonych rozwiązań. Może to również wskazywać na konieczność lepszego dostosowania oferty rynkowej do ekologicznych aspiracji młodych konsumentów, którzy jasno sygnalizują swoje preferencje, lecz napotykają przeszkody w realizacji tych celów.



Czy w ostatnich latach zmieniłaś/zmieniłeś coś w swoim mieszkaniu, tak aby było bardziej ekologiczne?

„Analiza wyników przeprowadzonych badań wskazuje na duże zainteresowanie respondentów wykorzystywaniem nowoczesnych technologii w życiu codziennym. Istnieje jednak obawa, że technologie te szybko się zestarzeją, co powinno skłaniać twórców do przemyślanego ich projektowania, aby możliwa była łatwa adaptacja istniejących technologii do nowych wersji. Istotny jest także fakt, że aż 82% ankietowanych wyraziło chęć mieszkania w tzw. ekologicznym domu. Jednak mimo tej deklaracji, tylko niewielki odsetek osób podjął konkretne kroki w tym kierunku w ostatnich latach. Może to wskazywać na brak świadomości wśród młodzieży na temat możliwości, które można podjąć na drodze do bardziej ekologicznego życia."



Piotr Bieńkowski
Członek Rady Programowej
w Econverse

Wśród działań proekologicznych, które młodzi ludzie wprowadzili w swoich miejscach zamieszkania, najczęściej wymieniali:

1. **segregację śmieci**
2. **korzystanie z żarówek energooszczędnych**
3. **kupowanie lepszej klasy energetycznej urządzeń AGD**
4. **proste nawyki, takie jak gaszenie światła w niepotrzebnych miejscach, czy ograniczenie zużycia wody przez zastąpienie wanny prysznicem**



Nie tylko technologia

Młodzi ludzie deklarują, że żyjąc w świecie zdominowanym przez technologię, ich życiowe pasje wykraczają poza sferę cyfrową. Pozwala im to rozwijać umiejętności interpersonalne, kreatywność oraz zdrowy styl życia, równoważąc jednocześnie wpływ cyfrowego świata na ich codzienność. W ten sposób nie tylko kształtują swoją tożsamość, ale również tworzą społeczności oparte na wspólnych zainteresowaniach i wartościach, które wzbogacają ich doświadczenie życiowe.

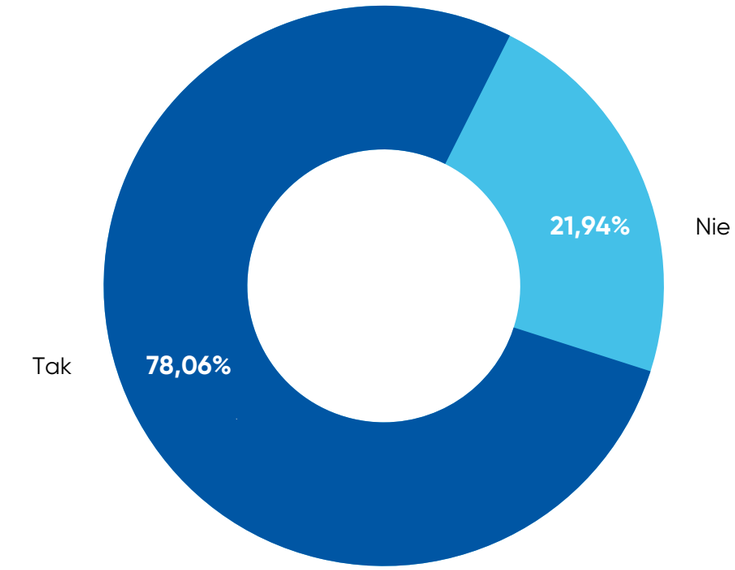
Wśród najczęściej wymienianych zainteresowań, poza cyfrowym światem, pojawiają się sport **(48%)**, muzyka i książki **(11%)** oraz zajęcia artystyczne **(9%)**.

Choć młode pokolenie deklaruje chęć życia w zgodzie z zasadami ekologii, ich działania są często ograniczone do tych, które są najłatwiejsze do wprowadzenia w życie. Odpowiedzi te mogą świadczyć o pewnym rozdźwięku między aspiracjami a rzeczywistymi działaniami, częściowo ze względu na ograniczenia finansowe i praktyczne. Potrzebne jest więc dalsze wsparcie dla młodych ludzi w postaci edukacji, zachęt finansowych i łatwiejszego dostępu do zielonych technologii, aby mogli oni w pełni realizować swoje ekologiczne cele.

Młodzi ludzie będą poszukiwali więcej niż tylko przestrzeni mieszkalnej, która powinna stać się miejscem dla kreatywności i aktywności. Mieszkania mogą obejmować dodatkowe udogodnienia jak sale prób muzycznych, przestrzenie coworkingowe, pomieszczenia do zajęć fitness czy obszary wspólne przeznaczone na spotkania i wymianę umiejętności.

Odpowiedzią na te potrzeby są kluby mieszkańca, kluby fitness czy też przestrzenie coworkingowe do wspólnej pracy, odpoczynku czy relacji międzyludzkich. Kompleksy mieszkaniowe oferujące w swoich tkankach szeroki wachlarz usług i udogodnień to miejsca wychodzące naprzeciw oczekiwaniom nabywców i uzupełniające ich potrzeby mieszkaniowe.

Czy posiadasz pasję, która nie jest związana z internetem i technologią?





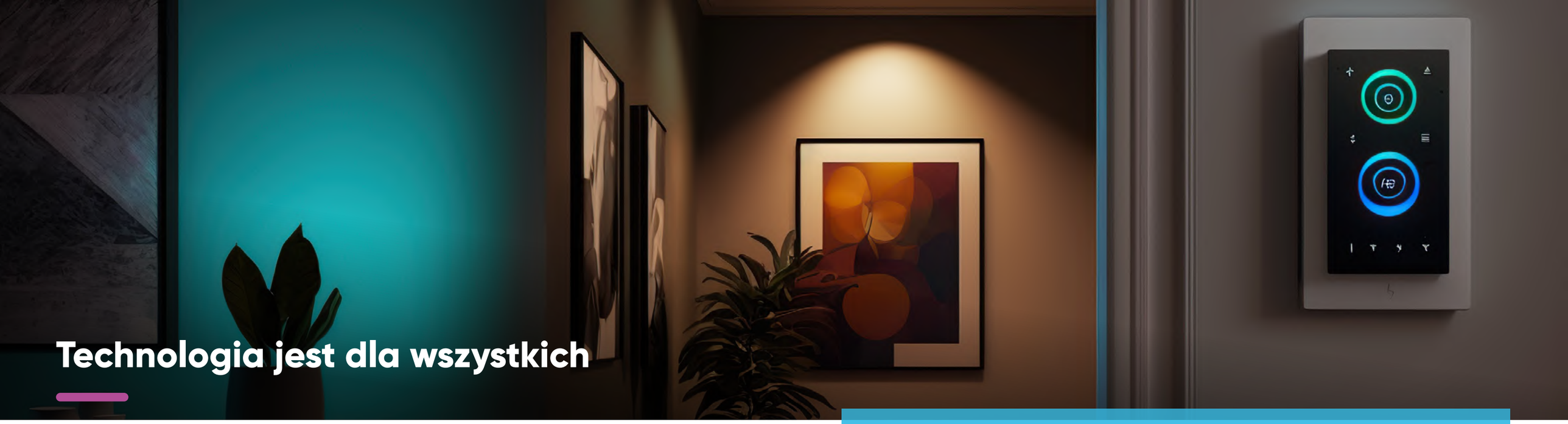
Badanie wykonane zostało przy współpracy z Fundacją Econverse – pierwszej symulacji tworzenia biznesu dla młodych Polaków.

Partnerzy badania:

Piotr Bieńkowski
Head of Program
Management & Kraków

Antoni Rogowski
Head of Operations
& Gdańsk

Metoda:	CAWI
Respondenci:	Polacy, 15-22 lata
Liczba wypełnień ankiety:	175
Termin realizacji:	październik – grudzień 2023



Technologia jest dla wszystkich

Coraz częściej sięgamy po technologie, które ułatwiają nam życie i oszczędzają czas. Nie chodzi tu tylko o mikser w kuchni czy automatyzację w pracy, ale o całą gamę rozwiązań, które czynią nasz świat czystszym, bardziej uporządkowanym. Technologia w kuchni czy w biurze to nie fanaberia, ale sposób, by mieć więcej czasu na to, co naprawdę ważne.

Współczesny świat zmierza w kierunku kreatywności i innowacji, a technologia jest tu niezbędnym narzędziem. Uwalnia nas od rutynowych, powtarzalnych zadań, dając przestrzeń na rozwój i realizację własnych pasji. Dzięki technologii, możemy skupić się na tworzeniu, a nie tylko na wykonywaniu.

Mieszkając w mieście, nie możemy zapomnieć o jego ciemnej stronie - chorobach cywilizacyjnych. Tutaj również technologia może być naszym sojusznikiem. Utrzymanie zieleni w urbanistycznej dżungli, monitorowanie jakości powietrza czy inteligentne systemy zarządzania odpadami to przykłady, jak technologia może wpływać na nasze zdrowie i dobrostan.

Mówiąc o technologii, nie można zapomnieć o jej dostępności. To ważne, aby każdy, niezależnie od wieku czy wykształcenia, mógł z niej korzystać bez przeszkód. Intuicyjne interfejsy, proste w obsłudze urządzenia to kierunki, w których powinien rozwijać się nowoczesny design technologiczny. Technologia powinna służyć wszystkim, a nie być zarezerwowana dla wybranej grupy. Tym bardziej, iż staje się coraz tańsza.

Ekologia i technologia to dwa światy, które powinny iść ręka w rękę. Odpowiedzialne korzystanie z technologii, jak świadome zarządzanie energią w domu czy recykling elektroniki, to kroki, które każdy z nas może podjąć, by nasza planeta była zdrowsza.

Patrząc w przyszłość, nie możemy zapomnieć o bezpieczeństwie. W dobie cyfryzacji nasze dane są cenne, a ich ochrona powinna być priorytetem. Świadomość zagrożeń i odpowiedzialne korzystanie z technologii to fundament, na którym powinniśmy budować naszą cyfrową przyszłość.

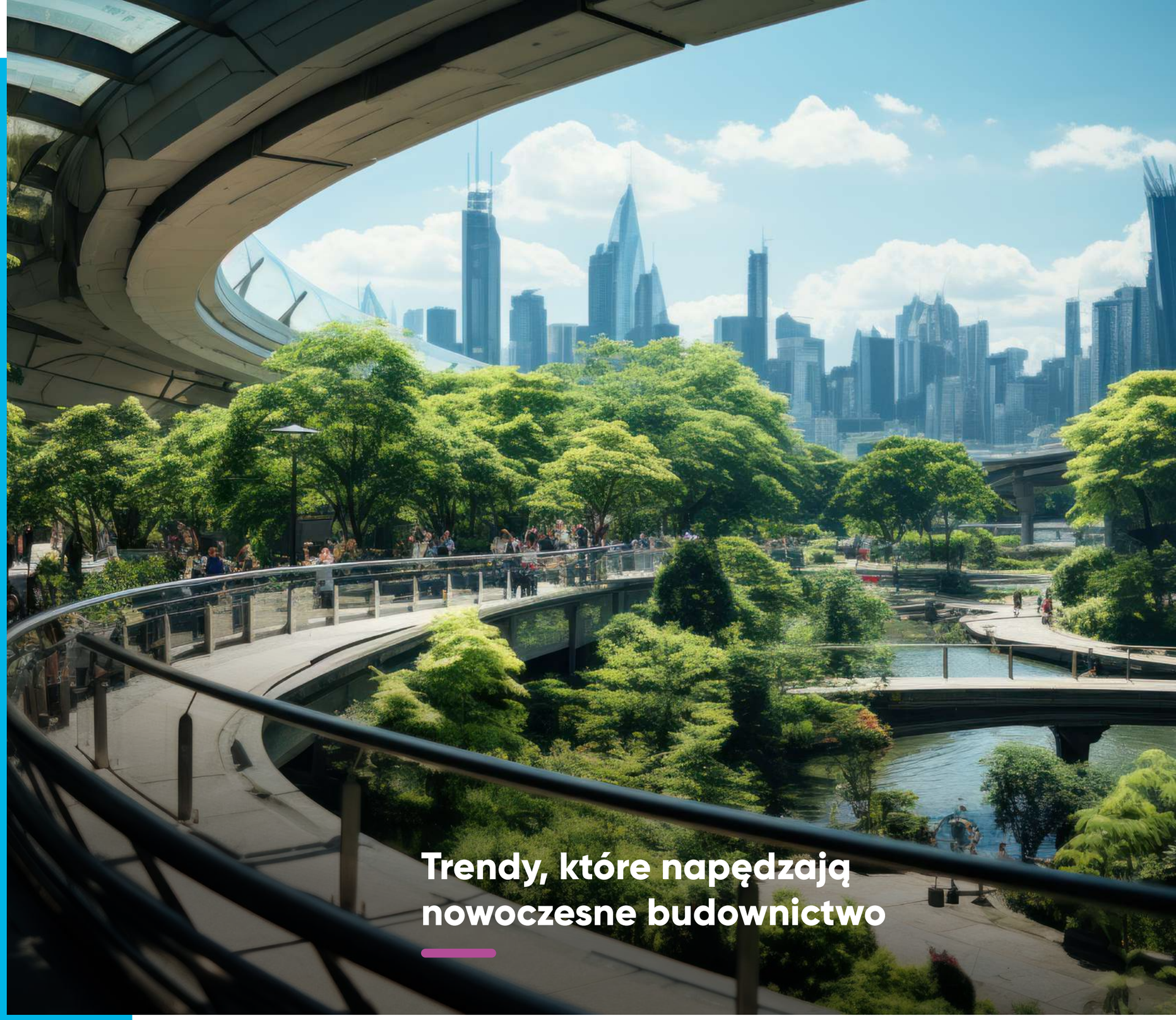
Technologia to nie tylko narzędzia i urządzenia, ale przede wszystkim brama do lepszego jutra. Mówiąc o technologii, często przychodzi na myśl obraz młodego mężczyzny z laptopem. Tymczasem to, co jest ważne, to uniwersalność i dostępność technologii, która nie zna granic płci czy wieku. Dla mnie jako kobiety, technologia stała się nie tylko pasją, ale przede wszystkim sprzymierzeńcem w codziennym życiu. To nie tylko przyszłość, to nasza teraźniejszość .



Agata
Skowrońska-Domańska
Wiceprezes Zarządu

03

Dobrobyt miejski



Trendy, które napędzają nowoczesne budownictwo

Zmiany w zamieszkiwaniu na tle trendów rozwoju miast w zakresie innowacji



Marek Bryx – profesor w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, były wiceminister infrastruktury, były prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, pierwszy dyrektor Warszawskiego Biura Programu ONZ do spraw Osiedli Ludzkich, w latach 2003–2007 doradca INTA ds. polityki mieszkaniowej, od 2007 r. członek zarządu INTA, od 2008 do 2016 r. prorektor Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie ds. rozwoju. Autor ponad 200 publikacji naukowych poświęconych rynkowi nieruchomości, polityce mieszkaniowej i rewitalizacji miast.



Teoria 3T Richarda Floridy to koncepcja ekonomiczna, która opisuje trzy kluczowe czynniki napędzające kreatywną klasę i innowacyjność w miastach, co z kolei stymuluje ich rozwój gospodarczy. Te trzy czynniki to: talenty, technologia i tolerancja. Teoria 3T podkreśla, że miasta muszą stworzyć środowisko sprzyjające rozwojowi tych czynników, aby przyciągnąć kreatywną klasę, która jest motorem innowacji i wzrostu gospodarczego.

Z innowacyjnej teorii przedsiębiorstwa Schumpetera można wyciągnąć trywialną definicję innowacji, która mówi, że jest to wdrożenie nowego lub znacząco udoskonalonego produktu (wyrobu lub usługi) lub procesu, nowej metody marketingowej lub nowej metody organizacyjnej w praktyce gospodarczej, organizacji miejsca pracy lub stosunkach z otoczeniem. Schumpeter za wprowadzenie innowacji czyni odpowiedzialnym przedsiębiorcę, który w ten sposób buduje sobie pozycję konkurencyjną, zapewnia większe zyski i burzy równowagę rynkową.

Innowacje mogą także wprowadzać inne instytucje np. samorządy, ale podlegają one większym ograniczeniom niż przedsiębiorcy z tytułu pełnionych przez nie funkcji oraz zasad finansowania publicznego. We wprowadzanych innowacjach nie kierują się zatem chęcią zysku, lecz poprawą jakości świadczonych usług.

Fundamentalnym zadaniem samorządu jest szeroko rozumiana poprawa jakości życia mieszkańców. Obejmuje ona szereg aspektów, w tym także jakość zamieszkiwania. Nie chodzi tu przy tym o sam fakt posiadania/użytkowania mieszkania przez obywatela, ale o standard zamieszkiwanej „klatki" zwanej mieszkaniem oraz jej otoczenia. Innowacyjność w mieszkalnictwie polega więc na poprawianiu jakości samego pomieszczenia stosując przy tym nowe technologie i urządzenia, ale także na otaczającej go przestrzeni, która przedłuża komfort zamieszkiwania w ograniczonej ścianami kubaturze, albo tworzy lub zwiększa dyskomfort życia w danej lokalizacji.

Na ogół nie chcemy patrzeć na to w ten sposób. Raczej entuzjazmujemy się technicznymi gadżetami, które co prawda ułatwiają życie, ale jednak nie rozwiązują, a nawet powiększają często problem alienacji mieszkańca miasta. Tymczasem dążenie do wewnętrznej harmonii, tak oczywiste dla ludów azjatyckich, staje się dzisiaj ważnym elementem „luksusu mieszkaniowego", również wśród mieszkańców zagonionego Zachodu. Nie zaprzeczając zatem żadnym innowacjom technicznym osobiście oczekuję innowacji w odniesieniu do traktowania przestrzeni i respektowania naturalnych potrzeb człowieka. To możliwość samorealizacji, ale także budowania relacji i więzi sąsiedzkich, uprawiania sportu, relaksu, oddychania czystym powietrzem. Oprócz bowiem lansowanych przez Richarda Floridę – amerykańskiego naukowca i ekonomistę - 3T (technologia, talent, tolerancja) ważne jest stworzenie miejsca, w którym na skutek interakcji różnych ludzi te 3T mogą się urzeczywistnić.

Zatem, nie negując, ale wypowiadając się w poprzek aktualnej fascynacji innowacjami technicznymi, chciałbym aby samorządy wespół z deweloperami podeszli „innowacyjnie" do przestrzeni, czyli realizowali stare, a wciąż aktualne postulaty CIAM - Międzynarodowego Kongresu Architektury Nowoczesnej. Wymuszanie administracyjne takich zachowań nie ma sensu, ważne jest zrozumienie i chęć sprostania temu wyzwaniu przez obie strony.

CIAM, czyli Kongresy Architektury Nowoczesnej (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), były serią konferencji dla architektów i urbanistów w XX wieku, które miały duży wpływ na kierunki rozwoju architektury i urbanistyki. CIAM skupiały się na promowaniu idei modernizmu w architekturze i planowaniu miast. Postulaty CIAM skupiały się na kilku kluczowych założeniach: funkcjonalizmie, standaryzacji i prefabrykacji, zdrowiu i higienie, estetyce modernistycznej, planowaniu urbanistycznemu, zasadzie „miast ogrodów" oraz partycypacji społecznej.

Źródło: https://pfr.pl/slownik/slownik-innowacja.html; dostęp: 20 stycznia 2024

Mieszkanie Przyszłości: dialog między technologią a zrównoważonym rozwojem

Rozmowa ekspertek prof. Anny Szelągowskiej i dr Izabeli Rudzkiej, ze Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie



Jakie innowacje wpływają obecnie na zmiany w strukturze mieszkalnictwa w miastach i w jaki sposób mieszkańcy dostosowują się do tych zmian?

Dr Izabela Rudzka: Zaczynając naszą dyskusję, warto najpierw zdefiniować, czym są innowacje. Jak mówi N. Jain, innowacja to wprowadzanie nowych pomysłów, metod, produktów, usług, czy rozwiązań, które przynoszą znaczącą wartość. Struktura mieszkaniowa zaś, to usystematyzowany podział, który może dotyczyć wielu aspektów, takich jak status prawny, parametry techniczne, lokalizacja, sposób użytkowania. Innowacje na rynku mieszkaniowym mogą więc mieć szeroki zakres i odpowiadać na różne potrzeby.

Prof. Anna Szelągowska: I wśród tych innowacji, które uważasz za kluczowe?

Dr Izabela Rudzka: Zdecydowanie te związane z minimalizacją śladu węglowego, energooszczędnością, a także innowacje wprowadzające bezpieczne i inteligentne rozwiązania mieszkaniowe. Nie można też pomijać koncepcji ESG, która zmienia zarówno zarządzanie firmami, jak i charakterystykę projektów deweloperskich.

Prof. Anna Szelągowska: W pełni się zgadzam. Z mojej perspektywy, ogromny wpływ na zmiany w mieszkaniówce mają rosnące koszty energii, które napędzają zainteresowanie budownictwem zrównoważonym.

Dr Izabela Rudzka: I jakie konkretnie technologie widzisz jako najbardziej obiecujące w tej przestrzeni?

Prof. Anna Szelągowska: Przede wszystkim technologie umożliwiające lepszą izolację termiczną, efektywniejsze zarządzanie energią w budynkach, co prowadzi do ograniczenia strat ciepła. Ponadto, rosnąca świadomość ekologiczna w społeczeństwie, choć nadal jest przed nami długa droga.

Dr Izabela Rudzka: Zgadza się, te zmiany są fascynujące i pokazują, jak innowacje mogą kształtować przyszłość mieszkaniówki, wpływając na jakość życia i zrównoważony rozwój naszych miast.



Jak rozwijające się technologie wpływają na kształtowanie nowych modeli urbanizacji i jakie wyzwania oraz korzyści wynikają z tych zmian dla społeczności miejskich?

Prof. Anna Szelągowska: Jednym z kluczowych trendów jakie widzimy w procesach urbanizacji jest idea miasta 15-minutowego, która zakłada, że mieszkańcy powinni mieć dostęp do wszystkich potrzebnych usług i atrakcji w ciągu 15 minut pieszo lub rowerem od swojego miejsca zamieszkania.

Dr Izabela Rudzka: Tak, to podejście stawia nacisk na kompaktowość i zrównoważoną mobilność. Ale mamy też miasta feministyczne, które uwzględniają równość płci i potrzeby kobiet w planowaniu przestrzeni miejskiej.

Prof. Anna Szelągowska: Również miasta mobilne stają się coraz bardziej popularne, gdzie priorytetem jest rozwinięta infrastruktura dla rowerów, hulajnóg elektrycznych czy car-sharingu. To wszystko ma na celu redukcję ruchu samochodowego i zanieczyszczenia powietrza.

Dr Izabela Rudzka: Jednak jednym z fascynujących trendów jest również idea projektów mixed-use, które integrują różne funkcje w jednym kompleksie budynków. To dąży do kompaktowości i ekologiczności, co odwołuje się do koncepcji Nowego Urbanizmu.

Prof. Anna Szelągowska: Ale nie możemy zapominać o wyzwaniach. Magazynowanie energii to kluczowy aspekt urbanizacji, zwłaszcza w kontekście rozwoju energetyki odnawialnej. Musimy maksymalizować wykorzystanie OZE i przechodzić na gospodarkę niskoemisyjną.

Dr Izabela Rudzka: Również kwestie jakości życia mieszkańców są istotne. Kontrola jakości powietrza, wody i problem zanieczyszczenia świetlnego to niezwykle ważne aspekty.

Prof. Anna Szelągowska: Tak, i na horyzoncie widnieje idea 3W - platformy wsparcia projektów związanych z wodą, wodorem i węglem nieenergetycznym. Wydaje się nieuniknionym by idea ta (zainicjowana przez Bank Gospodarstwa Krajowego w 2021 roku) stała się nieodzownym elementem zarządzania miastem.

Dr Izabela Rudzka: Rozwijające się technologie odmieniają oblicze urbanizacji, stawiając przed nami wiele wyzwań, ale też otwierając perspektywy poprawy jakości życia mieszkańców i zrównoważonego rozwoju miast.

Jakie społeczne zmiany towarzyszą wprowadzaniu innowacji w strukturze mieszkalnictwa, a także w jaki sposób zmieniają one dynamikę społeczną w miastach?

Dr Izabela Rudzka: Zmiany społeczne towarzyszące innowacjom w mieszkalnictwie wynikają z różnych czynników, w tym zmian kulturowych, prawnych i poziomu świadomości społecznej. Często te zmiany w społeczeństwie następują niezależnie od tego, co oferuje rynek mieszkaniowy. Jednak czasami to innowacje mieszkaniowe wywołują zmiany, uświadamiając nowe potrzeby mieszkańców.

Prof. Anna Szelągowska: Rzeczywiście, digitalizacja i smartyzacja biznesu oraz społeczeństwa odgrywają kluczową rolę w tych procesach. Wykorzystanie sztucznej inteligencji pozwala na optymalizację zużycia energii i czasu w domach, co ma wpływ na komfort życia mieszkańców. Z drugiej strony coraz więcej Polaków zwraca uwagę na dostęp do światła dziennego (dlatego w nowym budownictwie powierzchnia okien stanowi już nie co najmniej 12,5% powierzchni podłogi, ale nawet 30%) i dostęp do terenów zielonych lub dostęp do tarasu, balkonu lub prywatnego terenu zielonego. To z kolei wymusza na deweloperach podążanie za potrzebami potencjalnych klientów, zwiększając liczbę przeszkleń w budynkach, odpowiednią wentylację i oferując dodatkowe prywatne zielone przestrzenie do przynależnych mieszkań.

Dr Izabela Rudzka: Można powiedzieć, iż to rynek mieszkaniowy w sporej większości czasu musi doganiać istniejące trendy. Jednak zdarzają się czasami innowacje mieszkaniowe, które choć początkowo wprowadzają na rynek chaos, uwydatniają potencjał w „uzmysławianiu" nowych potrzeb albo powrót do starych postulatów, chociażby tych zaproponowanych przez Le Corbusiera „więcej słońca, powietrza i zieleni".

Prof. Anna Szelągowska: Takie zmiany w dynamice społecznej wpływają na rozwój miast, kształtując sposób, w jaki ludzie żyją i pracują. To również wymusza nowe podejście do projektowania przestrzeni miejskich i mieszkań.

Czy rozwijające się technologie mieszkalne mają wpływ na budowanie społecznych więzi w miastach, czy też może prowadzą do izolacji społecznej? Jakie są reakcje społeczeństwa na te zmiany?

Dr Izabela Rudzka: To ważny temat, zwłaszcza w kontekście ostatnich wydarzeń. Pandemia spowodowała wzrost zapotrzebowania na rozwiązania technologiczne w mieszkalnictwie, zwłaszcza związane z pracą zdalną i poprawą jakości życia w domu. Wprowadzenie odpowiedniej infrastruktury internetowej czy rozwiązań do pracy i nauki zdalnej stało się priorytetem.

Prof. Anna Szelągowska: Jesteśmy świadkami odwracania się w miastach od umacniania relacji międzyludzkich. Coraz mniej wiemy o naszych sąsiadach nawet z tej samej klatki budynku wielorodzinnego. Więzi międzyludzkie są coraz słabsze i prowadzą do izolacji społecznej. To z kolei utrudnia rozwój wielu inicjatyw społecznych czy sąsiedzkich, które angażowałyby społeczność lokalną do wspólnych działań dla wspólnego dobra.

Dr Izabela Rudzka: Tak, to prawda, nowe technologie choć pomagają, są jedynie narzędziem. To, jak zostaną użyte, zależy od użytkującego. Jednakże na pewno wiele razy ułatwiają życie i przyspieszają realizację różnych czynności, a to sprzyja lepszemu gospodarowaniu czasu, na chociażby spędzanie go z przyjaciółmi, rodziną, czy znajomymi. Jednak „uwalnianie" tego czasu, przez sprzyjające nam narzędzia paradoksalnie powoduje, że mamy go coraz mniej, narzucając sobie różnego rodzaju kolejne inne wyzwania.

Prof. Anna Szelągowska: Na świecie powstają inicjatywy colivingu (czyli współistnienia przestrzeni prywatnych z przestrzenią wspólną dla mieszkańców danego budynku lub wielopokojowego mieszkania, co umożliwia współdzielenie kosztów) czy też cohousing (w którym najczęściej rodziny zamieszkują osobno domy jednorodzinne lub wielorodzinne, ale mają wspólne strefy aktywności tj. wspólne tarasy, pralnie, jadalnie, siłownie, place zabaw itp.), to w Polsce nadal nie cieszą się one popularnością.



Jakie społeczne skutki generuje innowacyjne podejście do mieszkalnictwa, zwłaszcza w kontekście zróżnicowania społecznego i ekonomicznego w miastach? Jakie są trendy społeczne związane z akceptacją lub odrzuceniem tych zmian?

Dr Izabela Rudzka: Każda zmiana niesie za sobą zarówno plusy, jak i minusy, i wszystko zależy od tego, na jakie aspekty tej zmiany zwrócimy uwagę. Nie można odpowiedzieć jednoznacznie na to pytanie, nie rozwijając kilku teorii, w tym teorii rozwoju społecznego i jednostkowego, czy rozwoju miasta oraz racjonalizującego podejścia związanego z potencjałem finansowym kupującego mieszkanie. Jednak najkrócej do pozytywnych skutków możemy zaliczyć wzrost poziomu świadomości, w tym ekologicznych, potencjalny wzrost aspiracji, wzrost edukacji. W kategoriach technologicznych i środowiskowych to przede wszystkim wzrost jakości życia i minimalizacji negatywnego odziaływania na środowisko.



Prof. Anna Szelągowska: Ciekawym przykładem innowacyjnego podejścia do budownictwa jest projekt budynku komunalnego „Demonstrator technologii" realizowany w Mysłowicach. NCBiR, w ramach przedsięwzięcia „Budownictwo efektywne energetycznie i procesowo", finansowanego ze środków Funduszy Europejskich w ramach Programu Inteligentny Rozwój, zleciło budowę pierwszego w Polsce innowacyjnego, zeroemisyjnego, czterokondygnacyjnego budynku komunalnego w technologii modułowej 3D. Jest to budynek plusenergetyczny, czyli wytwarzający więcej energii niż wynosi zapotrzebowanie na nie. Budynek posiada również pomieszczenie do coworkingu, pomieszczenia techniczne, wózkownię i suszarnię i jest w pełni dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Dr Izabela Rudzka: Czy przyszli mieszkańcy wiedzą jak w pełni z niego korzystać?

Prof. Anna Szelągowska: Zakwalifikowane do przydziału mieszkania komunalnego osoby muszą przejść cykl trzech szkoleń dotyczących funkcjonowania budynku i zarządzania energią, wodą i ciepłem. Jest to pilotażowy projekt modelu budownictwa społecznego pokazujący, że mieszkania komunalne mogą być w wysokim standardzie i zgodne z trendami zielonej transformacji. Zauważalną innowacją w innych miastach jest również wydzielenie z puli dostępnych mieszkań komunalnych lokali dla wybitnych sportowców, artystów, lekarzy, pielęgniarek (innych zawodów deficytowych) czy też utalentowanych absolwentów studiów, których miasto chce zachęcić do pozostania i podjęcia pracy na danym terenie. Taki rodzaj mixu społecznego jest pożądany by osoby mniej zamożne nie czuły się wykluczone społecznie i jednocześnie mogły mieszkać w godnych warunkach i nowoczesnym standardzie w sąsiedztwie osób o wyższym statusie finansowym czy społecznym.

Dr Izabela Rudzka: To ciekawy przykład pokazujący, iż ostatecznie nie wszystko się rozbija o kwestie potencjału finansowego użytkownika danego mieszkania i obszaru.

Jakie przyszłe innowacje w dziedzinie mieszkalnictwa mogą wpłynąć na nasze postrzeganie i doświadczenie przestrzeni miejskiej oraz na kształtowanie społecznych norm związanych z życiem w mieście?

Prof. Anna Szelągowska: Prośrodowiskowe podejście będzie z pewnością determinować w najbliższych latach zarządzanie zasobami wodnymi (w tym kwestia retencji wody), zarządzanie zielenią miejską (w tym zapewnienie ciągu terenów zielonych) i zarządzanie emisją dwutlenku węgla. Coraz większą uwagę będziemy musieli przykładać jako społeczeństwo do śladu środowiskowego, węglowego i śladu wodnego generowanego przez istniejące i powstające nieruchomości oraz ich wyposażenie.

Dr Izabela Rudzka: Miasto najkrócej definiując, to wspólnota. Jeśli przyjmiemy, że wspólnocie służy wszystko to, co wspólnotę spaja i zbliża, możemy odpowiedzieć, iż innowacje, które sprzyjają budowaniu więzi, to te, które powinny być najbardziej akceptowane i realizowane w ramach tworzenia przestrzeni społecznych. Jednak jak wykazują badania, wspólna przestrzeń miejska, powinna być również przestrzenią z potencjałem dla indywidualności i neuroróżnorodności, czyli takiej, w której każdy powinien znaleźć swoje miejsce. Myślę, że coraz większym krokami zbliża się zachodnia idea, zgodnie z którą przestaniemy chcieć się grodzić, a obecne miejsca przeznaczone na czasami potężne ogrodzenia zajmie wspólna przestrzeń zielona. Jak wykazują zachodnie i wschodnie (Japonia) badania, mieszkanie blisko parku, lasu nie tylko sprzyja zdrowiu fizycznemu i psychicznemu, ale i niweluje wiele współczesnych chorób cywilizacyjnych.

Prof. Anna Szelągowska: Dlatego trendem będzie coraz więcej przestrzeni do wspólnego aktywnego trybu życia dla spacerowiczów, rowerzystów, wrotkarzy, rolkarzy, deskorolkarzy, hulajnogistów biegaczy, osób na wózkach i innych osób poszukujących aktywności na świeżym powietrzu.

Jakie wyzwania społeczne i etyczne mogą wyniknąć z przyszłych innowacji w dziedzinie mieszkalnictwa, a także jakie środki zabezpieczające społeczności miejskie mogą być konieczne do ich skutecznego wdrożenia?

Dr Izabela Rudzka: Myślę, że ten proces już się dzieje. Pytanie, na ile powinniśmy dopuścić te wirtualne narzędzia do tworzenia przestrzeni miejskiej dla interesariuszy "ludzkich", a na ile powinniśmy wprowadzić ograniczenia... Być może kreując przestrzeń dla ludzi, powinniśmy bardziej polegać na własnych zmysłach, doświadczaniu, niż wyłącznie na tworzonych oprogramowaniach. Jak pokazują doświadczenia każdego z nas, nie zawsze czujemy się najlepiej w przestrzeniach zrealizowanych od „a" do „z". Pozostawienie czegoś wyobraźni i możliwość wykreowania tego w formie namacalnej, jest tym, co przywiązuje nas do miejsca. Pięknie oddaje tę kwestię problematyka poruszona na konferencji w 2023 r. Prof. Bryxa: „Budować- Mieszkać-Myśleć", zainspirowana myślą wielkiego filozofa Haideggera.

Prof. Anna Szelągowska: Rozwój technologii jest i wciąż będzie zauważalny w zarządzaniu miejskimi przestrzeniami mieszkalnymi jak i w samym projektowaniu i użytkowaniu nieruchomości. Architekci stawiają od lat na przyjazne mieszkania ułatwiające swobodne przemieszczanie się wszystkim mieszkańcom bez względu na stopień niepełnosprawności, ale także ułatwiające przemieszczanie się robotom sprzątającym.



Zmiany są widoczne w monitoringu stosowanym nie tylko na zewnątrz budynków, ale również w samych mieszkaniach, gdzie w każdej chwili można podejrzeć co się dzieje w domu lub koło domu. Inteligentne domy poprawiają bezpieczeństwo mieszkańców i poprawiają efektywność energetyczną, co już samo w sobie jest rewolucyjne w zależności od skali zaawansowania wykorzystanych technologii. Nowe technologie zapewniają m.in. systemy bezpieczeństwa monitorujące nieprawidłowości i uruchamiające system powiadamiania służb ratunkowych np. w przypadku upadku danej osoby w mieszkaniu i pozostawania w nieruchomej pozycji dłużej niż ustalony w systemie czas. Coraz więcej inteligentnych domów wykorzystuje w celu podniesienia bezpieczeństwa biometrię twarzy, głosu, tęczówki oka. Z drugiej strony współczesna architektura domów i mieszkań jest coraz częściej zintegrowana z naturą i bioróżnorodnością, by były one funkcjonalne, bezpieczne, estetyczne oraz przyjazne dla mieszkańców i naszej planety.

Czy prognozowane technologiczne postępy, takie jak rozszerzona rzeczywistość (AR), sztuczna inteligencja (AI) czy internet rzeczy (IoT), mogą rewolucjonizować sposób, w jaki projektowane są i używane miejskie przestrzenie mieszkalne?

Prof. Anna Szelągowska: W perspektywie nadchodzących kilku lat kluczowa będzie skala wsparcia finansowego z budżetu państwa na tzw. termomodernizację mieszkalnictwa, skutkująca poprawą efektywności energetycznej istniejących już budynków (zwłaszcza tych kilkudziesięcioletnich). To z kolei ma sprzyjać systematycznemu zwiększaniu udziału budownictwa zeroemisyjnego na rynku nieruchomości. Z pewnością pojawi się opór części społeczeństwa przed zmianami wymuszającymi zmianę źródła ogrzewania i rezygnację z ogrzewania budynków paliwami kopalnymi (węglem czy gazem). Tempo procesu termomodernizacji mieszkalnictwa będzie uzależnione przede wszystkim od szybkości wprowadzenia regulacji prawnych wymuszających na właścicielach nieruchomości mieszkaniowych tzw. zieloną transformację i poprawę efektywności energetycznej budynków (dotyczy to w pierwszej kolejności tzw. wampirów energetycznych o klasie energetycznej F i G).

Dr Izabela Rudzka: Zgadzam się, ale też możemy mówić o innych wyzwaniach. Można je pogrupować w trzech obszarach, które tworzą całość. Pierwsze to omówione już przykładem przez Panią Prof. Szelągowską wyzwania związane ze środowiskiem, drugie - związane ze społeczeństwem, traktowanym jako wspólnota i indywidualność, a trzecie to przede wszystkim zmiany wynikające z adaptacji korporacyjnej. W tym przypadku nie można w sztywny sposób postawić linii demarkacji pomiędzy sacrum (etyka) i profanum (społeczeństwo).

W jaki sposób planowanie przestrzenne oraz polityki miejskie i projekty deweloperskie mogą ewoluować w nadchodzących latach, aby dostosować się do zmieniających się trendów w zamieszkiwaniu, zachowując równocześnie zrównoważony rozwój i równość społeczną?

Prof. Anna Szelągowska: Na świecie dąży się do stawiania zrównoważonych budynków, przyjaznych środowisku i zeroemisyjnych. To właśnie te wytyczne wsparte narzędziami sztucznej inteligencji będą wskazywać trendy zarówno w planowaniu przestrzennym i realizacji polityk miejskich z myślą o dobrobycie wszystkich grup społecznych. Trendem będzie wykorzystywanie w budownictwie materiałów o niskim śladzie węglowym, wodnym i środowiskowym, a także segregacja i recykling materiałów budowalnych.

Dr Izabela Rudzka: Na pewno nie zmieni się drastycznie kwestia związana z wymogami ekologii, czy wymogów ESG. Jednak biorąc pod uwagę restrykcje przepisów i nadchodzące w najbliższym czasie kolejne wymogi, pewne rozwiązania będą narzucane odgórnie. Pytanie, na ile jesteśmy gotowi jako społeczeństwo, władze publiczne, instytucje, sprostać im mentalnie i finansowo.

Prof. Anna Szelągowska: Kluczową rolę odgrywać będzie skala wsparcia rządowego dla transformacji energetycznej w tym dla termomodernizacji budynków lub mieszkań będących własnością przede wszystkim niezamożnych gospodarstw domowych. Na popularności będą zyskiwać domy prefabrykowane i modułowe, które choć w części zaspokoją potrzeby mieszkaniowe.

Dr Izabela Rudzka: A to również oznacza, iż zapewne w pewnym ciągu czasowym zmieni się struktura (wielkość) mieszkania, wybór lokalizacji czy funkcje dla których nabywamy mieszkanie (chociażby praca w domu). W dobie niedoboru mieszkań, bezdomności, czy ich przeludnienia i niedostosowania do potrzeb, posiadanie dachu nad głową i jego wpływ na rozwój człowieka jako jednostki, czy rodziny, staje się potrzebą, uświadomioną, również w kontekście powiązania tej potrzeby z innymi ważnymi aspektami życia człowieka. Wykreowanie wspólnych działań między sektorami w celu niwelowania tzw. luki mieszkaniowej, ilościowej, a coraz częściej jakościowej, staje się podstawą działań, nie tylko dla rozwoju mieszkalnictwa, ale i dla lepszego rozwoju społecznego.





Prof. dr hab. Anna Szelągowska – kierownik Katedry Miasta Innowacyjnego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Autorka ponad 250 publikacji z obszaru finansów i bankowości oraz rynku nieruchomości. Jej zainteresowania naukowe koncentrują się wokół współczesnych przemian zachodzących na rynku finansowym oraz na rynku nieruchomości. Posiada Europejski Certyfikat Bankowca EFCB. Jest członkiem Komitetu Nauk o Finansach PAN oraz członkiem Komitetu Nauk Ekonomicznych PAN.

dr Izabela Rudzka, MBA – adiunkt w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, wieloletni samorządowiec odpowiedzialny za rozwój i rewitalizację miasta. W pracy naukowej skupiona na rynku mieszkaniowym, rozwoju zrównoważonym (ESG) oraz miastach. Liczne publikacje, badania, ekspertyzy na temat rynku mieszkaniowego. Autorka pierwszej publikacji w Polsce na temat ESG w miastach. Doświadczenie w pracy na rynku finansowym - fundusze inwestycyjne.

04

Żyć świadomie



Przyszłość zamieszkiwania według Archicomu: antycypacja i innowacja

O tym, że czas stanowi dla każdego z nas jeden z najcenniejszych zasobów mówi się w przestrzeni publicznej tak naprawdę od bardzo dawna. Jednak w związku ze wzrostem tempa życia współczesnych społeczności, ten aspekt stał się w praktyce istotny, jak nigdy wcześniej. Bez wątpienia jednym z kluczowych elementów, który warunkuje konieczność codziennego pędu, jest – nie zawsze przebiegający odpowiednio – postęp urbanizacyjny. Istnieje zatem bezpośrednia korelacja między jakością przestrzeni miejskich a szeroko rozumianym dobrostanem czy komfortem życia. Okazuje się, że standard zamieszkiwania, którego-dziś oczekują mieszkańcy, wymaga od deweloperów redefinicji ich roli w kształtowaniu tkanki miejskiej, a także dogłębnego zrozumienia nowoczesnej wizji projektowania osiedli zrównoważonych i kompleksowych oraz przyjaznych dla ludzi i środowiska.



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu w Archicom

„Wierzymy, że jako deweloper jesteśmy odpowiedzialni za stworzenie podstaw do dobrostanu mieszkańców naszych inwestycji. Jednak nie powinniśmy myśleć, że uda nam się zaspokoić tę potrzebę jedynie poprzez budowanie funkcjonalnych mieszkań czy jakościowych osiedli. Tradycyjne podejście do projektowania, które opierało się dotychczas na przemyślanym zagospodarowaniu przestrzennym i estetyce architektonicznej, musi być uzupełnione. Miasto to żywa tkanka, która ma realny wpływ na funkcjonowanie lokalnych społeczności, kształtowanie nawyków czy też codziennej rutyny, a także definiuje poczucie przynależności."

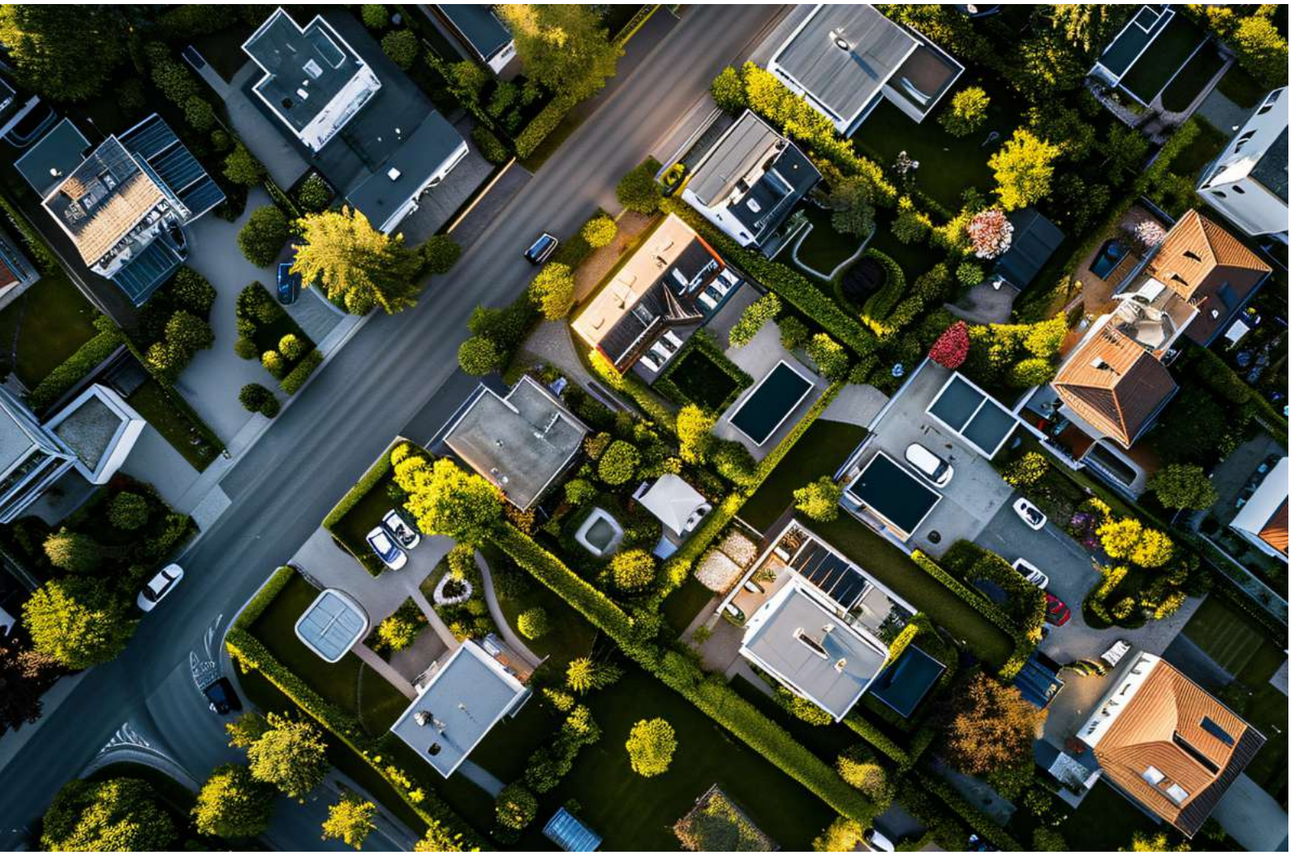
Archicom ma świadomość zmian zachodzących w społeczeństwie, rozumiejąc również wszelkie obawy oraz bariery utrudniające obecnie prowadzenie zbalansowanego trybu życia. Dziś o komforcie świadczy odpowiednie odseparowanie pracy od życia prywatnego, znajdując przy tym przestrzeń na integrację społeczną poza tymi miejscami. Struktura miast, a w mniejszej skali osiedli, musi z tym trendem korespondować, aby zapewniać oczekiwany standard zamieszkiwania.

„Jako deweloper jesteśmy przekonani, że budowanie to coś więcej niż stawianie budynków - to tworzenie wyjątkowych miejsc do życia. Miejsc otwartych, przyjaznych dla jego mieszkańców, zielonych i ekologicznych.

Dokładamy wszelkich starań aby na naszych osiedlach zagwarantować przestrzeń sprzyjającą integracji sąsiedzkiej, relaksowi czy budowaniu przynależności. By wszystko co potrzebne do codziennego i wygodnego życia naszych klientów było w zasięgu kilku minutowego spaceru."



Dorota Pałysiewicz
Head of Operational Marketing



Redefiniowanie standardu premium w nieruchomościach mieszkaniowych: ewolucja komfortu, wygody i prestiżu dla każdego

Segment popularny to w praktyce standard premium z bliższej lub dalszej przeszłości. To pewnego rodzaju uniwersalne stwierdzenie, które znajduje swoje odzwierciedlenie w bardzo wielu dziedzinach życia. Dla przykładu, jeszcze kilka lat temu na rynku motoryzacyjnym za najwyższy standard dodatkowego wyposażenia pojazdu uznawano klimatyzację, elektrycznie sterowane szyby czy jakiekolwiek systemy wspierające kierowcę. Dziś bardzo ciężko wskazać nowy samochód pozbawiony jakichkolwiek elektronicznych rozwiązań czy możliwości precyzyjnego ustalenia pożądanej temperatury, a o najwyższej jakości świadczy wykorzystanie innych technologii, które przed laty nie istniały lub niewielu o nich słyszało. Co nie zmienia faktu, że właściciele popularnych aut mogą wciąż czuć się w nich komfortowo, wyjątkowo i doceniać jakość ich wykonania. Sytuacja wygląda analogicznie również m.in. na rynku nieruchomości.

„W jaki sposób możemy dziś zdefiniować standard premium na rynku nieruchomości mieszkaniowych? Bez wątpienia łączy on w sobie doświadczenie komfortu i wygody z doznaniami estetycznymi. Warto jednak zaznaczyć, że w segmencie premium spotykamy się z materiałami, produktami realizowanymi w małej skali, wymagającymi pracy ludzi, ich kreatywności, wrażliwości na detal. To najważniejsze cechy tego rodzaju produktów. Warto jednak mieć świadomość, że postrzeganie jakości czy unikalności zależy od kontekstu, perspektywy a także ulega zmianom w czasie. W Archicom wierzymy, że każdy klient zasługuje na najwyższą jakość wykonania produktu jaki nabywa oraz usługi jaka za nim stoi.

Zawsze będziemy mieli rozróżnienie na produkty, inwestycje w różnych standardach. To co ostatnio obserwujemy, to zmiana podejścia do tego, co nazywamy produktem premium. Dzisiaj to już nie jest inwestycja, która wykonana jest z kamienia, bogatych zdobień, użytych najdroższych materiałów. Takie elementy nadal są ważne, ale ciężar przesuwa się w kierunku odpowiedzialności za środowisko w jakim żyjemy, otoczenie, skąd pochodzą materiały i jak zostały pozyskane. Ważne jest to jak się czujemy w przestrzeni, w której przebywamy i na ile zastosowane rozwiązania pozwalają na dalsze dopasowanie wystroju wnętrza pod indywidualne potrzeby"



Dawid Wrona
Dyrektor
Zarządzający
ds. Sprzedaży
i Marketingu

Wyobraźnia nie zna granic. Innowacyjność i kreatywność w projektowaniu sprawia, że cechy świadczące o ekskluzywności nieruchomości stają się coraz bardziej powszechne. Dzięki zwiększaniu średniego standardu oraz podnoszeniu jakości oferty mieszkań obserwujemy przemieszczanie się pewnych elementów z oferty premiem do mieszkań dla szerszej grupy odbiorców. Obejmują one cechy takie jak wyjątkowy design, prestiżowa lokalizacja czy nowoczesne udogodnienia. Choć granica płynnie się przemieszcza, dzisiejsze premium wcale nie jest zarezerwowane dla nielicznych.

Sharing economy i nowe wymiary współdziałania

Żyjemy w czasach nieustannych przemian, w których tempo zmian przyspiesza coraz bardziej, stawiając przed nami nowe wyzwania i możliwości. Ten dynamiczny rozwój dotyka wielu obszarów naszego życia, od technologii i gospodarki po społeczeństwo i kulturę. Zmiany w jednym obszarze wpływają na pozostałe, przenikają się i wzajemnie oddziaływają.

Jednym z takich przykładów może być idea Sharing economy, która w ostatnich latach nabiera na znaczeniu dzięki rozwojowi technologii, jednocześnie zmieniając społeczeństwa, tworząc nowe wartości i wzorce zachowań.



Sharing economy czyli idea dzielenia się zasobami, miejscem pracy czy usługami, to sposób na życie, gdzie niekoniecznie musimy wszystko posiadać na stałe. Zamiast kupować, pożyczamy, wynajmujemy, dzielimy się. Korzystamy z tego co oferuje społeczność, korzystamy razem z innymi.

Pomysł dzielenia się zasobami ma swoje korzenie w tradycyjnych społecznościach, opartych na wzajemnym zaufaniu, gdzie ludzie pomagali sobie, dzielili się zasobami takimi jak narzędzia, jedzenie czy pomoc w pracach domowych. Wraz z rozwojem ekonomicznym, bogaceniem się społeczeństw i wzrostem konsumpcjonizmu, część tego ducha współdzielenia zaczęła znikać.

Współcześnie pojawiają się i rozwijają inne idee oraz trendy. Wzrasta społeczna świadomość wpływu jednostek na globalny rozwój i przyszły kształt naszego świata. Wzrastająca świadomość ekologiczna prowadzi do większego zainteresowania zrównoważonym rozwojem. Świadome społeczeństwa coraz bardziej doceniają działania mające na celu ochronę środowiska, efektywne wykorzystanie zasobów i redukcję emisji gazów cieplarnianych. Zaczynamy zdawać sobie sprawę z wpływu swoich zakupów na środowisko, etykę produkcji i sprawiedliwość społeczną. Decyzje konsumentów o wyborze produktów ekologicznych, czy lokalnych mają potencjał wpływu na globalne łańcuchy dostaw i promowanie zrównoważonego rozwoju. Zmieniają się wzorce konsumpcji. Wzrasta popularność produktów i usług zorientowanych na współdzielenie, recykling czy redukcje odpadów.

Rozwój technologii znacząco przyczynia się do powrotu koncepcji wspólnego dobra i wspólnego użytkowania. W dobie powszechnego dostępu do internetu, nieograniczonych możliwości komunikacyjnych, smartfonów, aplikacji, ekonomia współdzielenia rozwija się dynamicznie praktycznie na całym świecie. Popularność i rozwój mediów społecznościowych, stały się katalizatorem do rozwoju ekonomii współpracy w takiej formie z jaką mamy obecnie do czynienia.

Sharing economy wkroczyło w nasze codzienne życie choć nie zawsze zdajemy sobie z tego sprawę. Korzystamy z rowerów i hulajnóg miejskich, wynajmujemy mieszkania w ramach Airbnb, pracujemy w przestrzeniach coworkingowych, wypożyczamy sprzęty zimowe, korzystamy z pralni, jeździmy z BlaBlaCar. To tylko część z usług, z których możemy korzystać dzięki współdzieleniu.

Idea współdzielenia mocno wpisuje się również w działalność deweloperską. Tworzenie miejsc do życia to nie tylko projektowanie i budowanie mieszkań. Równie ważne jest tworzenie przestrzeni wspólnych, z których korzystać mogą wszyscy mieszkańcy, za które odpowiedzialni są wszyscy i wszyscy wspólnie ponoszą koszty utrzymania. Dzięki temu wszyscy mieszkańcy zyskują dostęp do przestrzeni i funkcji, które ciężko byłoby zrealizować w ramach pojedynczych mieszkań.

Współdzielenie przestrzeni daje wymierne korzyści dla wszystkich współużytkowników. Tego typu realizacje przyczyniają się poniekąd do powiększenia przestrzeni życiowej mieszkańców. Nie ogranicza się ona tylko do własnego „M", ale pozwala na realizację potrzeb i pasji poza jego ścianami. W sferze niematerialnej, korzystając z osiągnięć technologicznych, możemy dostarczać mieszkańcom aplikacje i platformy do wymiany dóbr i usług między sobą, rezerwacji oraz najmu sprzętów czy pomieszczeń. Uwzględniając te aspekty w procesie projektowania i tworzenia miejsc do życia, przyczyniamy się w realny sposób do budowy społeczności lokalnych.

Współcześnie, sharing economy ma wpływ zarówno na społeczeństwo, jak i na gospodarkę. Pomaga zmniejszyć marnotrawstwo zasobów, promuje zrównoważony rozwój i dostęp do usług dla większej liczby ludzi. W perspektywie przyszłości sharing economy może rozprzestrzeniać się na nowe obszary i tworzyć bardziej zróżnicowane formy współdzielenia. Jednak zawsze będzie bazować na jednym wspólnym mianowniku: idei współdzielenia i tworzenia społeczności opartej na wzajemnej pomocy i zaufaniu. To zmiana w sposobie myślenia o naszym otoczeniu i współistnieniu.

W ramach przestrzeni wspólnych mogą powstawać między innymi:

- strefy coworkingowe (mieszkańcy zyskują ergonomiczne, ciche miejsca do pracy, na które często nie ma wystarczającego miejsca w domu),
- pokoje klubowe (miejsca do spotkania w większym gronie, wspólnego spędzania czasu wolnego),
- pralnie (oszczędzamy przestrzeń w mieszkaniach, ograniczamy koszty zakupu i serwisowania sprzętu),
- mini warsztaty (przestrzeń, sprzęty i urządzenia do majsterkowania, samodzielnego przeprowadzania małych napraw w sposób bezpieczny i nieuciążliwy dla innych mieszkańców)
- małe siłownie i kluby fitness (możliwość dowolnego bezkosztowego korzystania ze sprzętu do ćwiczeń, który nie zajmuje przestrzeni w domu)
- ogródki społeczne (gdzie każdy może zajmować się uprawą i hodować własne warzywa).

„Technologie przezwyciężają problemy początkowego braku zaufania poprzez wprowadzenie możliwości oceniania, opiniowania i polecania usługodawcy i usługobiorcy w ramach danych portali, wspierają budowanie ich relacji. Portale często też zabezpieczają umowę i ubezpieczają transakcję. W ten sposób wspólne przedsięwzięcie lub wymiana drobnych usług, kiedyś możliwa jedynie w kręgu rodziny i znajomych czy sąsiadów, mogą teraz szybko i bezpiecznie być podejmowane przez zupełnie nieznajome osoby. To podejście zmienia nasz sposób myślenia o posiadaniu i stawia na współpracę zamiast konkurencję. Budują się nowe mikrospołeczności."

Katarzyna Musiał
Analityk Biznesu



Człowiek w budowie doświadczenia w zamieszkiwaniu

Kultura, historia, środowisko i technologia – wszystko to wpływa na budowanie i doświadczanie zamieszkiwania. Ludzie na przestrzeni czasu i w różnych kulturach adaptowali swoje przestrzenie życiowe do własnych potrzeb i oczekiwań, co obserwujemy podróżując po świecie i przypatrując się lokalnej urbanistyce miejskiej.

Przykłady wpływu kultury na zamieszkiwanie:



Włochy – estetyka i historia

Włoski styl zamieszkiwania często odzwierciedla bogatą historię i kulturowe dziedzictwo kraju. Włoskie domy często łączą nowoczesne elementy z historycznymi detalami, takimi jak rzeźbione drzwi, mozaiki czy kamienne posadzki. Estetyka i piękno są równie ważne jak funkcjonalność. Odzwierciedla to ogólną włoską pasję do sztuki i designu.

Architektura i design wnętrz również odgrywają kluczową rolę w budowaniu doświadczenia zamieszkiwania. Przestrzeń, która jest dobrze zaprojektowana, może poprawić jakość życia, na przykład poprzez zapewnienie wystarczającej ilości światła naturalnego, co wpływa na nasz nastrój i zdrowie. Ergonomia mebli i układ pomieszczeń mogą znacząco wpływać na naszą wydajność i samopoczucie.



Japonia – minimalizm i harmonia z naturą

Tradycyjne japońskie domy, znane jako „Minka", często charakteryzują się prostotą, minimalizmem i silnym połączeniem z naturą. Przez użycie przesuwnych drzwi shoji i tatami (mata z trawy igusa) Japończycy tworzą przestrzeń, która jest zarówno funkcjonalna, jak i spokojna, odzwierciedlając filozofię zen.

Interakcja z przestrzenią mieszkalną ma również aspekt społeczny. Miejsce, w którym żyjemy, często staje się centrum naszych interakcji społecznych. To jak urządzamy nasze domy, może sprzyjać tworzeniu więzi z rodziną i przyjaciółmi – na przykład, przestronny salon może stać się miejscem spotkań i rozmów.

„W centrum dyskusji na temat zgłębiania złożoności relacji między ludźmi a przestrzenią, w której żyją i pracują leży zrozumienie, jak środowisko mieszkaniowe wpływa na ludzką psychikę, zachowanie oraz tożsamość. Dom, mieszkanie czy nawet miejsce pracy nie są tylko fizycznym obszarem. Są one kontenerami doświadczeń, wspomnień i emocji. Każdy kąt, każdy przedmiot w naszym domu może być nosicielem określonego znaczenia, które ukształtowało się na skutek naszych doświadczeń. Z perspektywy psychologicznej, sposób, w jaki ludzie urządzają i adaptują swoje przestrzenie, może dużo powiedzieć o ich osobowości, potrzebach i wartościach. Na przykład, osoba, która dekoruje swoje mieszkanie wieloma roślinami, może wyrażać potrzebę bliskości z naturą i dbałość o zdrowe środowisko. Z kolei minimalizm w urządzaniu może odzwierciedlać potrzebę porządku, prostoty oraz odrzucenie nadmiernego konsumpcjonizmu."



Anita Makowska
Starszy Analityk Biznesu

Skandynawia – funkcjonalność i przytulność (Hygge)

W krajach skandynawskich, takich jak Dania, Szwecja czy Norwegia, istotne jest połączenie funkcjonalności z przytulnością. Jest to widoczne w stylu skandynawskim, który charakteryzuje się jasnymi kolorami, prostotą, naturalnymi materiałami i dbałością o światło naturalne. Koncept „hygge" w Danii opisuje stworzenie ciepłej, przyjaznej atmosfery sprzyjającej cieszeniu się życiem z najbliższymi.

Warto też wspomnieć o rosnącej świadomości ekologicznej w kontekście zamieszkiwania. Coraz więcej osób zwraca uwagę na zrównoważone i ekologiczne rozwiązania w swoich domach, co pokazuje, że zamieszkiwanie nie jest tylko kwestią indywidualnego dobrobytu, ale również dbałości o szersze środowisko.



Maroko – barwy i wzory

W Maroku domy często charakteryzują się żywymi kolorami i złożonymi wzorami. Używanie płytek z mozaikami, bogato zdobionych tkanin i ręcznie robionych dywanów tworzy unikatowe, bogate wrażenie wizualne. Te elementy, połączone z tradycyjnymi łukowymi przejściami i dziedzińcami, tworzą niepowtarzalne środowisko mieszkalne.

Człowiek w budowie doświadczenia w zamieszkiwaniu jest procesem dynamicznym i wielowymiarowym. Obejmuje on zarówno aspekty psychologiczne, społeczne, jak i środowiskowe. Dom lub miejsce pracy nie są tylko przestrzenią; są one żywym świadectwem naszych życiowych podróży, wartości i przekonań.



Stany Zjednoczone - różnorodność i adaptacja

W USA styl zamieszkiwania może się znacznie różnić w zależności od regionu. Od nowoczesnych, minimalistycznych apartamentów w dużych miastach po rustykalne, przytulne domy na przedmieściach i wsiach.

Amerykański styl często odzwierciedla mieszankę kulturową kraju i jest adaptowany do różnych potrzeb i stylów życia.



Styl zamieszkiwania Polaków: od dziedzictwa do współczesnego stylu życia

W Polsce, podobnie jak w innych krajach, styl zamieszkiwania i podejście do aranżacji przestrzeni domowej odzwierciedlają zarówno historyczne dziedzictwo, jak i współczesne trendy. Wpływ mają zarówno lokalne tradycje, jak i globalne mody. Polskie wnętrza często odzwierciedlają dążenie do połączenia komfortu, funkcjonalności i estetyki, jednocześnie podkreślając indywidualność mieszkańców.





1. **Połączenie nowoczesności z tradycją:** wiele polskich domów łączy nowoczesne elementy z tradycyjnymi akcentami. Można tu zobaczyć zarówno nowoczesne, minimalistyczne meble i dekoracje, jak i tradycyjne polskie motywy, takie jak ludowe wzory czy ręcznie wykonane przedmioty. Jest to odzwierciedlenie szacunku dla historii i dziedzictwa kulturowego, jednocześnie podążające za nowoczesnymi trendami w designie.

2. **Znaczenie przytulności:** Polacy cenią sobie uczucie przytulności i ciepła w swoich domach. Dlatego też wnętrza często charakteryzują się miękkimi tkaninami, ciepłymi kolorami i elementami, które tworzą domową atmosferę. Przytulne kąciki, miękkie oświetlenie i komfortowe meble są często spotykane w polskich domach.

3. **Wykorzystanie przestrzeni zewnętrznej:** w Polsce dużą wagę przykłada się także do przestrzeni zewnętrznej. Balkony, tarasy, ogrody są często starannie urządzane i służą jako miejsca wypoczynku i relaksu, szczególnie w cieplejszych miesiącach. Polskie ogrody często zawierają elementy takie jak altany, małe oczka wodne czy kolorowe rabaty kwiatowe.

4. **Dbałość o detale i indywidualny styl:** elementy takie jak obrazy, ręcznie wykonane dekoracje, czy unikatowe meble świadczą o indywidualnych gustach i zamiłowaniu do osobistych, niepowtarzalnych rozwiązań.

5. **Adaptacja do mniejszych przestrzeni mieszkalnych:** ze względu na rozmiary i układ większości mieszkań w miastach, Polacy często wykazują się kreatywnością w efektywnym wykorzystaniu dostępnej przestrzeni. To obejmuje wielofunkcyjne meble, inteligentne rozwiązania przechowywania i optymalne wykorzystanie każdego centymetra przestrzeni.

Case: Zelfbouwkavels

Termin „zelfbouwkavels" pochodzi z języka niderlandzkiego i oznacza dosłownie „działki do samodzielnego budowania". Jest to koncepcja popularna w Holandii, która umożliwia jednostkom lub grupom zakup działki budowlanej, na której mogą samodzielnie zaprojektować i wybudować własny dom według indywidualnych preferencji i potrzeb.



Źródło:
https://bnla.nl/blog/zelfbouwkavel-amsterdam-architect

Kluczowe aspekty zelfbouwkavels:

1. **Indywidualizacja:** największą zaletą zelfbouwkavels jest możliwość stworzenia domu według własnego projektu. Kupujący ma pełną kontrolę nad wyglądem, układem i funkcjonalnością swojego przyszłego domu, co jest znaczącą zmianą w porównaniu do kupowania standardowych domów na rynku nieruchomości.
2. **Różnorodność architektoniczna:** dzięki zelfbouwkavels powstają osiedla charakteryzujące się dużą różnorodnością architektoniczną. Każdy budynek może mieć unikalny styl, odzwierciedlający osobowość i gust jego właścicieli.
3. **Zrównoważony rozwój:** często projekty domów na zelfbouwkavels kładą nacisk na zrównoważony rozwój i ekologiczne budownictwo. Właściciele mają możliwość zastosowania nowoczesnych technologii, takich jak panele słoneczne, systemy odzyskiwania wody deszczowej czy izolacje termiczne wysokiej jakości.
4. **Wspólnoty lokalne:** projektowanie i budowa domu na zelfbouwkavels często prowadzi do tworzenia silnych wspólnot lokalnych. Właściciele działek dzielą się doświadczeniami, radami i często współpracują, co sprzyja rozwojowi społeczności osiedlowych.
5. **Dostępność finansowa:** choć samodzielna budowa domu może wydawać się drogą opcją, w niektórych przypadkach może okazać się bardziej koszt-efektywna niż zakup gotowego domu. Ponadto władze lokalne w Holandii czasami oferują zelfbouwkavels po preferencyjnych cenach, aby stymulować rozwój lokalnych społeczności i różnorodność mieszkaniową.

Zelfbouwkavels to odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na indywidualizację i personalizację w obszarze budownictwa mieszkaniowego, umożliwiając ludziom realizację marzeń o własnym, idealnie dopasowanym domu.



Deweloper pierwszego wyboru

Oczekiwania nabywców mieszkań wobec wymarzonego, własnego M bywają różnorodne. Czynników wpływających na decyzję zakupową, a także długofalową satysfakcję z jakości czy komfortu zamieszkiwania jest naprawdę wiele. Preferencje mieszkaniowe to najczęściej kwestia indywidualna, choć istnieją pewne kryteria, które na przestrzeni lat nie tracą na popularności. Coraz częściej jednak osoby decydujące się na zakup mieszkania chcą, aby było ono spójne zarówno z ich stylem życia, jak i wartościami, w które wierzą.

„Jako Archicom chcemy nie tylko budować osiedla, ale przede wszystkim kreować doskonałe miejsca do życia – zdecydowanie nie tylko w rozumieniu oferowanego standardu. Dążymy do tego, aby stać się ogólnopolskim deweloperem pierwszego wyboru. Choć w związku z tym definiujemy strategiczne cele sprzedażowe, zapewniam, że nigdy nie damy się zaszufladkować poprzez ocenę naszej działalności jedynie na podstawie wyników operacyjnych. Obecnie zdecydowanie częściej dostrzegamy, że nabywcy oczekują od mieszkania czegoś więcej niż konkretny metraż, jakość wykończenia czy rozkład. Oczekują natomiast, że lokal zrealizuje ich potrzebę wyjątkowości, będzie ją manifestowało. Wyjątkowość rozpatrują przy tym bardziej jako unikatowość, a nie prestiż. Może dotyczyć ona zarówno lokalizacji – np. mieszkanie w centrum miasta, ale na wyspie, jak i otoczenia – m.in. zrewitalizowane historyczne obiekty w pobliżu. Podsumowując, zakup nieruchomości to dla większości z nas ogromna inwestycja, która każdorazowo jest starannie przemyślana, ale nie można zapominać, że emocje również odgrywają w tym procesie istotną rolę."

Mikołaj Szymborski
Dyrektor Marketingu





Koncepcja mieszkania przekracza granice czterech ścian i staje się odzwierciedleniem naszych pragnień, aspiracji oraz stylu życia. W erze, gdy dom stał się centrum naszego świata - miejscem, odpoczynku i rozwoju osobistego czy - jak pokazały ostatnie lata – również pracy, wyjątkowe zamieszkiwanie to nie tylko luksus czy estetyka, ale przede wszystkim przestrzeń, która odżywia ducha, inspiruje umysł i wspiera dobre samopoczucie. Odpowiedzialni deweloperzy, tacy jak Archicom, rozumieją tę zmianę i dążą do tworzenia nie tylko budynków, ale także wspólnot i środowisk bogatych w zielone przestrzenie, wspierających zrównoważony rozwój i promujących zdrowy styl życia. Innowacyjne podejście do projektowania i zrozumienie potrzeb nowoczesnych mieszkańców powoduje, że oferujemy miejsca, w których każdy szczegół wzbogaca codzienność. W ten sposób wyjątkowe zamieszkiwanie staje się codziennością, a nie odległym marzeniem



Waldemar Olbryk
Prezes Zarządu w Archicom

Współcześni, odpowiedzialni deweloperzy nie mogą ograniczać się wyłącznie do budowania inwestycji. Każde osiedle powinno być rozpatrywane jako wieloletni element tkanki miejskiej – przestrzeni umożliwiającej życie, mieszkanie, pracę i odpoczynek w najlepszy możliwy sposób.

Redakcja

Redaktor naczelny
Waldemar Olbryk

Redaktor prowadząca
Anita Makowska

Koordynatorka projektu
Anna Stochaj

Korekta i stylistyka
Michał Świętosławski

Barometr nie powstałby bez merytorycznego wkładu naszych ekspertów, którzy zechcieli podzielić się wiedzą i doświadczeniem:
Katarzyna Jaworska
Emilia Szulc
Ewelina Wojtasik
Katarzyna Musiał
Anna Wróbel

Archicom, marzec 2024

Barometr Archicom