

Dobrze mieszkać

Barometr Archicom

01



Wstęp

Branża czy deweloperzy jako ludzie tworzący i odpowiadający za przestrzeń? Ich odpowiedzialność kształtuje się na wielu poziomach. W Archicomie czujemy ją nieprzerwanie: od momentu zakupu gruntu po samo zamieszkiwanie inwestycji przez Klientów. Nasza filozofia zamieszkiwania określa dobre standardy projektowania inwestycji od ogółu do szczegółu.

Skąd wiemy, że to działa? Często pytamy mieszkańców o satysfakcję z zamieszkiwania na naszych osiedlach. Badania odbywają się na różnych etapach – zarówno przed zakupem, jak i wiele lat po zamieszkaniu. Takie podejście pozwala nam zweryfikować, czy założenia jakie przyjmujemy i filozofia zamieszkiwania jakiej jesteśmy wierni od wielu lat, sprawdzają się w praktyce.

„Tu po prostu dobrze się żyje”, „Mieszkam i odpoczywam”, „Czuję się jak na wakacjach” – to najlepsze definicje dobrego zamieszkiwania stworzone przez naszych Klientów.

W Archicomie zdajemy sobie sprawę z tego, że efekty naszej przyziemnej działalności (osiedla, budynki, mieszkania) stwarzają Klientom możliwość realizowania pasji, marzeń, tworzenia domu i rodziny. Na osiedlach i w mieszkaniach ludzie powinni czuć się dobrze, dlatego staramy się zbudować odpowiedni fundament do tego, by mogli w nich realizować się, rozwijać, cieszyć życiem, a także kreować swój własny świat.

Raport „Dobrze mieszkać” powstał na bazie wieloletnich doświadczeń zespołu Archicom, badań insightów od naszych Klientów oraz współpracy z wieloma partnerami, ekspertami z branży i nie tylko. Chcemy dzielić się tymi doświadczeniami z Wami drodzy Czytelnicy/Klienci/Partnerzy, by w możliwie najlepszy i odpowiedzialny sposób wpływać na zadowolenie z życia współczesnych i przyszłych mieszkańców.

Zapraszam do lektury,

A. Zamojska-Sroka
Dyrektor Marketingu w Archicom SA



Przeczytaj

04_ o tym, co to znaczy dobrze mieszkać

koncepcja projektowania dobrych miejskich miejsc do życia

filozofia zamieszkiwania według Archicomu

przestrzeń kompletna

08_ o tym, jak mieszkamy

na swoim

na co nas stać

co możemy kupić

16_ o tym, jak chcielibyśmy mieszkać (wyniki badań rynkowych)

30_ o układzie idealnym, czyli czym jest mieszkanie funkcjonalne

strefy

o świetle we wnętrzu

kuchnia – razem czy osobno?

co lubimy we wnętrzach



01

Co to znaczy dobrze mieszkać?



Czym jest koncepcja projektowania dobrych miejskich miejsc do życia?

Współczesność wymaga, by projektując miejsca do życia, stale szukać nowych rozwiązań. Pomaga nam w tym wiedza o tym, jak człowiek funkcjonuje w przestrzeni. Czerpiemy ją z różnych źródeł. Rolą inwestorów – w porozumieniu z miastem, społecznościami, mieszkańcami – jest tworzenie miejsc, fragmentów miast i dzielnic, które zapewnią ludziom rozrywkę, możliwość nawiązania więzi społecznych oraz generalną przyjemność życia w mieście.



„Z perspektywy socjologicznej, wyzwaniem wspólnym dla polskich metropolii jest obawa przed innymi ludźmi – nieufność wobec obcych, sąsiadów czy mieszaniam zastanej rzeczywistości z nowymi realiami. Te postawy i emocje znajdują odzwierciedlenie w architekturze. Jeśli wizja architekta jest niespójna – przestrzeń zapełnia się wówczas zbędnymi ogrodzeniami, nieintuicyjnymi ścieżkami i wywołuje ogólne poczucie zagubienia. Jeśli z kolei dobrze oddaje nasze potrzeby – często staje się niezauważalnym tłem naszego życia. Zawierają się w nim m.in. właściwe proporcje budynków i odległości między nimi czy rozmieszczenie zieleni w pionie i poziomie, by roślinność sama nabierała kształtu. Tak powstaje subtelna hierarchia przestrzeni, która znajduje swoją logikę w najmniejszych zakątkach.”



Marianna Zbyryt
Manager Marketingu Strategicznego
Archicom SA

Filozofia zamieszkiwania wg Archicomu

Podjęciem, które doskonali myślenie o obiektach w mieście i jest bliskie projektom Archicomu, jest uważność architektury i próba zrozumienia warunków życia miejskiego z pomocą wielu dyscyplin. Jak to realizujemy?

W projektowaniu nowych przestrzeni koncentrujemy się zarówno na oczekiwaniach mieszkańców zainteresowanych nieruchomością, jak również ogólnie rozumianej społeczności danego miasta. To również pragmatyczne podejście do trendów, czyli wdrażanie rozwiązań, które najlepiej odpowiadają na potrzeby lokalne, a nie są tylko kolejnym „gadżetem” w przestrzeni. Elementem uważnej architektury jest także analiza otoczenia i uzupełnienie go o to, czego brakuje. To staranność, by ocalić możliwie

wiele z historii danego miejsca i elementów przyrody. To dbałość o komfort akustyczny. I w końcu – niezależnie od stopnia gęstości tkanki miejskiej – rozwiązania, które sprzyjają utrzymaniu prywatności przez mieszkańców.

Jedną z odpowiedzi na dobrą jakość miejsca jest ich wielofunkcyjność, łączenie elementów mieszkania, pracy, rozrywki, relaksu w sposób otwarty, śmiały i nadążający za zmianami w tym jak spędzamy czas. Chcemy być otoczeni zielenią, spacerować z szeroką perspektywą, korzystać z łatwego dostępu do infrastruktury, mieć dużo opcji przemieszczania się. To są wymiary wolności, którą chcemy czuć coraz bardziej – swobodę, prostotę, dostępność.

Przestrzeń kompletna

Tym, co wyróżnia uważną architekturę jest dostrzeganie różnorodności potrzeb – nowego lokatora i mieszkańca związanego z danym miejscem od pokoleń oraz ludzi w różnym wieku i z różnym stopniem sprawności. Tego, który chce odpocząć w ciszy i tego, który czerpie energię z kontaktów sąsiedzkich. Projektowanie w oparciu o ścieżki jego codziennych doświadczeń w przestrzeni, daje efekty w postaci miejsc kompletnych, ergonomicznych, elastycznych w użytkowaniu i po prostu zdrowszych.

Co więcej, tak wielowymiarowe projektowanie zwraca uwagę na kontekst, w którym powstaje dane miejsce, jak i jest realnie humanocentryczne – czyli zorientowane na człowieka.

W dalszej części raportu zapytaliśmy mieszkańców 7 polskich metropolii, czym jest dla nich dobre miejsce do życia i jak rozumieją wielowymiarowość w projektowaniu przestrzeni.

02

Jak mieszkamy?



Mieszkanie to najczęściej prywatna strefa chroniąca nas i chroniona przez nas. Nie będziemy więc zaglądać do mieszkań Kowalskich, Nowaków czy Wójcików, ale sprawdzimy, jak mieszkamy my – Polacy.

Na swoim

Przeciętny Polak ma do dyspozycji stosunkowo niewielką powierzchnię mieszkalną – wg danych Eurostatu wynosi ona 27,7 mkw. i mimo że jeszcze kilkanaście lat temu były to jedynie 22 mkw. – w dalszym ciągu gonimy pod tym względem pozostałe kraje europejskie. Dla porównania w Hiszpanii obywatel ma dla siebie 40 mkw. Średnio w lokalu zamieszkują 2,34 osoby (BDL GUS; dane z 2018 r.). Według Eurostatu oznacza to, że 39,2 proc. populacji w Polsce

zamieszkuje w przeludnionych lokalach. Udział ten jednak z roku na rok maleje, gdyż w 2010 r. wynosił aż 47,5 proc. Dla porównania – w krajach Unii Europejskiej wynosi 17,1 proc. i od 2010 r. zmalał jedynie o 1,12 pp. Nie jest więc zaskoczeniem, że **przeludnione mieszkania stają się kłopotem i przyspieszają decyzję o wyprowadzce wśród młodych Polaków** – choć pod tym względem wciąż nie jest optymistycznie i bliżej nam do krajów śródziemnomorskich niż skandynawskich.

Przeciętny Polak w dniu opuszczenia domu rodzinnego ma aż **28 lat!**

Komfortowo

Ze statystyk stałego zamieszkiwania wynika, że mieszkania w polskich miastach mają przeciętnie 3,56 izby* (GUS). **Przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi w miastach 64,7 mkw. i jest to jeden z najgorszych wyników wśród krajów Unii Europejskiej.**

Warto zwrócić uwagę, że rośnie liczba mieszkańców, dla których tzw. wskaźnik zajętości** jest niski. Szacuje się, że stanowią one około 15 proc. stanu mieszkaniowego w Polsce (Eurostat). Zmiany w tym

wskaźniku są bardzo istotne, gdyż w rzeczywistości rejestrują **przyrost komfortu zamieszkiwania*****. W ciągu ostatnich 10 lat wskaźnik ten wzrósł o 5 pp., ale ciągle jednak daleko nam do popularnych rynków europejskich. Tam udział ten potrafi wynosić nawet 72 proc., jak w przypadku Malt, czy dla bardziej porównywalnych rynków – 43 proc. we Francji i 27 proc. w Czechach.

Ciasne, ale własne



Specyficznym polskim uwarunkowaniem jest nasze podejście do własności. **Według Eurostatu 84,1 proc. populacji w kraju posiada na własność nieruchomość** (średnia dla Unii Europejskiej jest tutaj niższa i wynosi 69,8 proc.). Zmiany pokoleniowe charakterystyczne dla krajów Zachodu, objawiające się brakiem przywiązania do własności, u nas postępują o wiele wolniej. Potrzeba posiadania własnego mieszkania jest w Polakach wciąż bardzo głęboko zakorzeniona. Znalazło to również odzwierciedlenie w różnych programach rządowych, takich jak Mieszkanie dla Młodych, Rodzina na swoim czy Polski Ład.



Piotr Ludwiński
Dyrektor Sprzedaży
Archicom SA

„Patrząc na tendencje zachodzące w krajach Europy Zachodniej, najbliższe lata powinny upływać nam na odejściu od kultu własności. Choć czy na pewno wyeliminowaliśmy głęboko zakorzenioną w Polakach kluczową potrzebę posiadania? Ewolucja naszego zamieszkiwania ma przecież inne fundamenty. Tym samym rynek mieszkaniowy w Polsce niekoniecznie goni rynek europejski, ale idzie swoją, równoległą ścieżką”.

Pod starym adresem

Niewątpliwie dużym problemem jest struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych w Polsce. 88,6 proc. mieszkań zostało wybudowanych przed 2002 r., a aż 56 proc. to budynki przynajmniej 40-letnie. Najbliższe lata będą więc opierały się w głównej mierze na modernizacji istniejącego starego zasobu mieszkaniowego i budowie nowych osiedli na dostępnych jeszcze terenach, najczęściej położonych w lokalizacjach ocenianych dziś w miastach regionalnych jako mniej popularne.

* Przez izby należy rozumieć pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami, w tym również kuchnię, ale już nie łazienkę czy przedpokój.

**Wskaźnik zajętości – liczba osób przypadająca na jedną izbę w mieszkaniu.

***Wskaźnik komfortu zamieszkiwania – komfort mierzony powierzchnią przypadającą na jednego mieszkańca lokalu mieszkalnego.



Ewolucja – rewolucja!

Na przestrzeni ostatnich 30 lat zmienił się również styl życia, a co za tym idzie oczekiwania względem tego, czym jest mieszkanie i jakie powinno pełnić funkcje. Przez te lata kuchnie połączyły się z salonami, telewizor abdykował z pozycji centrum informacyjno-rozrywkowego, a w garażach lub przed domami zaparkowały dwa auta.

Lockdown spowodowany epidemią koronawirusa jedynie przyczynił się do uświadomienia naszych zmieniających się

potrzeb. Najbardziej uderzył bowiem w te gospodarstwa domowe, które nie były przygotowane do pełnienia kilku funkcji jednocześnie – kiedy jedna lokalizacja służyła zarówno jako własna komfortowa przestrzeń, jak i miejsce pracy oraz odpoczynku. Okazało się wówczas, że tej przestrzeni jest jednak za mało, a poczucie komfortu staje się trudniej osiągalne.

„Do niedawna przy zakupie mieszkania najważniejszy był metraż i liczba pokoi. Dzisiaj ważne są mieszkania zapewniające komfort i ergonomię, wspólną przestrzeń wewnętrzną, ale również zewnętrzną rozumianą chociażby jako widok z okien. Architektura dobra do życia to ta, która rozmawia z otoczeniem i jest w nie doskonale wpisana.”



Ariadna Kamińska
Starsza specjalistka
ds. komunikacji
SRDK Architekci Studio Śródk

Home, sweet home

Według danych Eurostatu 55 proc. Polaków mieszka w domach, a 45 proc. w mieszkaniach, co w zasadzie odpowiada przeciętnemu poziomowi unijnemu (57 proc. populacji mieszka w domach), ale znacząco odstaje od poziomu charakteryzującego Irlandię, Wielką Brytanię czy Norwegię.

Tak mieszkamy, ale dążymy do tego, aby mieszkać lepiej, wygodniej, bardziej ekonomicznie i ekologicznie. Przy wyborze własnego M zwracamy uwagę nie tylko na metraż i cenę, ale również na funkcjonalność, bliskość natury (także, a może przede wszystkim w warunkach miejskich) oraz łatwość dostępu do infrastruktury komunikacyjnej, społecznej czy handlowej.

Na co nas stać?

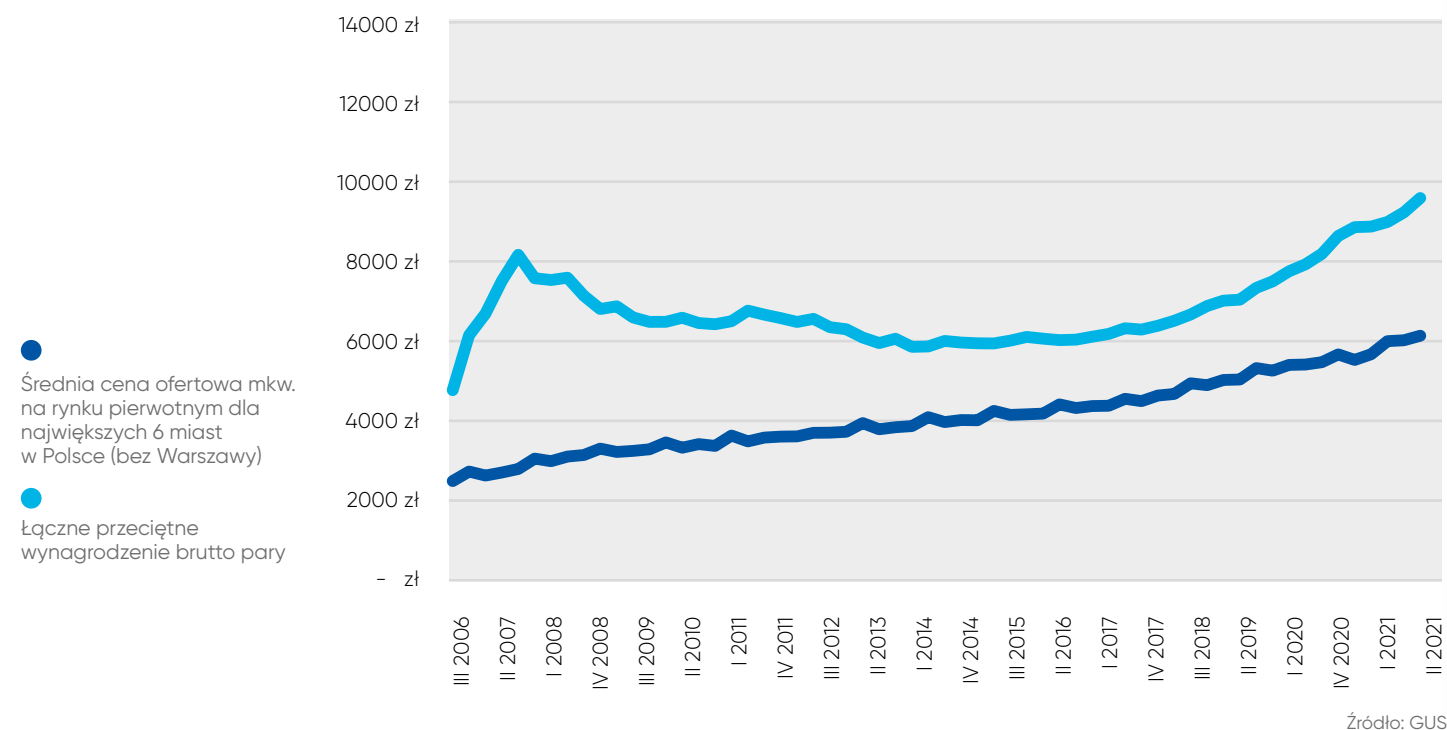
Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej* w 2018 r. kształtuje się na poziomie 6,2 proc. (Eurostat) i jest niższy niż średnia dla 27 krajów strefy euro o 3,4 pp.

Mieszkamy mniej komfortowo niż przeciętny Europejczyk, ale i wydajemy na nasze mieszkania mniej.

Oczekiwania Polaków odnośnie ciągłego poprawiania komfortu życia idą w parze z naszymi możliwościami finansowymi, co jest absolutnie naturalną rzeczą. **Zarobki rosną dziś szybciej niż ceny mieszkań** – pomimo częstych opinii, że ceny mieszkań są zawyżone, to jeszcze 10 lat temu za statystyczną wypłatę można było kupić mniej metrów niż obecnie. Przyjrzyjmy się kształtowaniu cen nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich lat: wzrosty dotyczą wszystkich

krajów unijnych, jednakże w przypadku Polski **dynamika wzrostu cen mieszkań zdecydowanie przyspieszyła**. Z jednej strony wynika to z niedoszacowania tych lokali na tle innych rynków europejskich, a z drugiej – z naszych coraz większych możliwości zakupowych. Przy tej utrzymującej się tendencji w najbliższych latach powinniśmy mieć do czynienia ze zwiększonym popytem, który równoważony będzie zmniejszającą się całkowitą powierzchnią kupowanych lokali.

Ceny mieszkań a wynagrodzenia



Anita Makowska
Analityk Biznesu
Archicom SA

„Przez ostatnie kilkadziesiąt lat staraliśmy się w Polsce zapewnić sobie miejsce do życia – mieszkanie realizujące potrzeby schronienia i bezpieczeństwa. Teraz uczymy się dobrze mieszkać w przestrzeniach, które oprócz dachu nad głową, dają nam poczucie komfortu i dopasowania. Tu i teraz, ale też i w przyszłości, nawet jeśli nie wiemy jeszcze, jak będzie ona wyglądała”

* Deprywacja mieszkaniowa – przeciętne wydatkami mieszkaniowymi w postaci odsetka ludności żyjącej w gospodarstwach domowych, które przeznaczają 40 proc. lub więcej swojego dochodu na wydatki mieszkaniowe

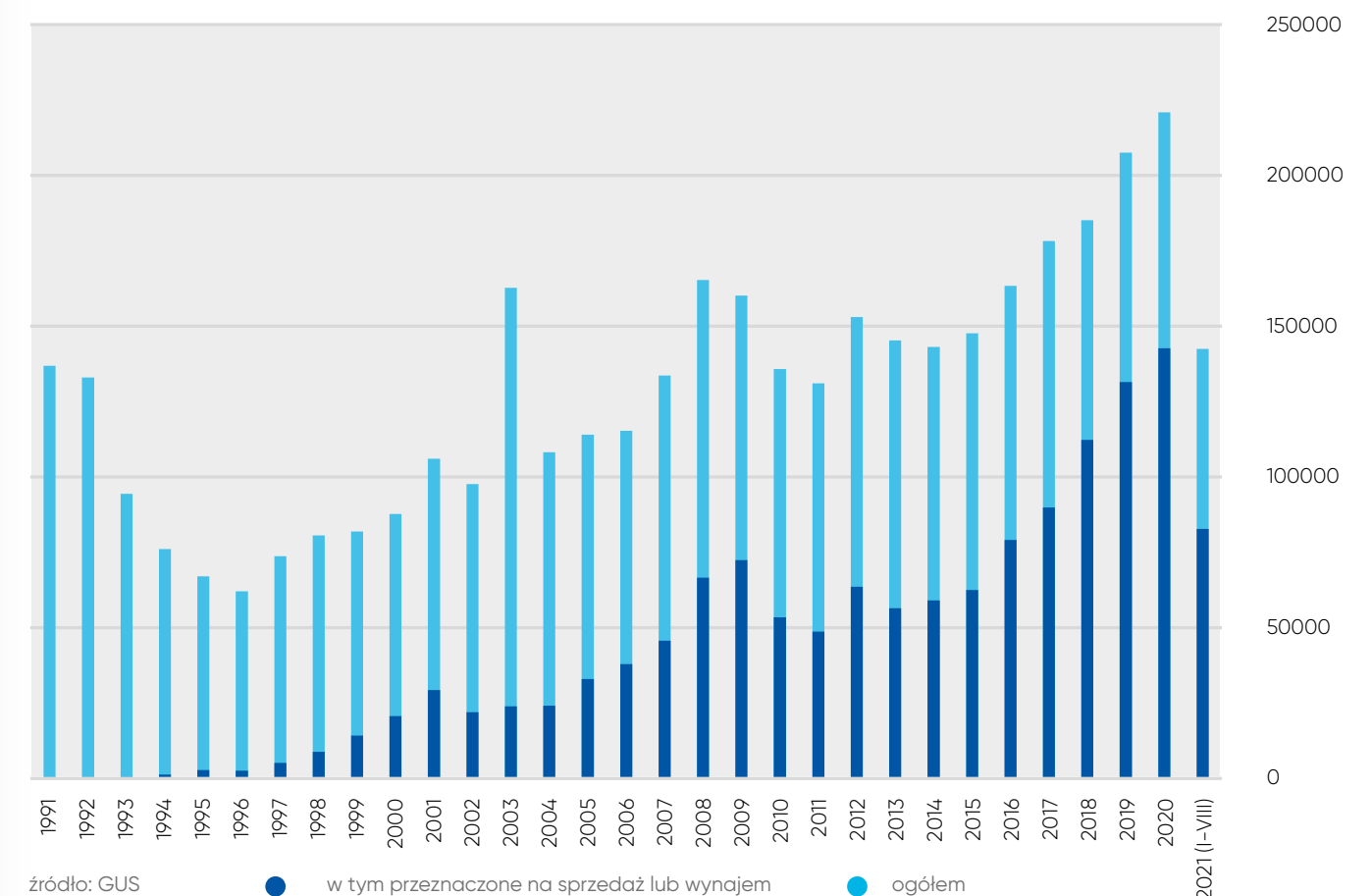
Co możemy kupić?

Żyjemy w czasach, w których mamy o wiele łatwiejszy dostęp do zasobów mieszkaniowych niż 20 czy 30 lat temu. Mieszkanie jest bardziej realne do uzyskania dla przeciętnego obywatela. Dzieje się tak między innymi dzięki większej dostępności

kredytów hipotecznych, których oprocentowanie jeszcze w 1995 roku sięgało nawet 25 proc., co skutecznie zniechęcało potencjalnych nabywców.



Liczba mieszkań oddanych do użytkowania



Od lat obserwujemy trend wzrostowy liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce. Analitycy biją jednak na alarm, iż **podaż na rynku pierwotnym gwałtownie się kurczy**. Wyprzedaż oferty przyspieszyła, a Polacy za chwilę nie będą mieli z czego wybierać.



W Archicomie rozumiemy te trendy i staramy się aktywnie zarządzać ofertą. Obecny jej udział na rynku wrocławskim wynosi 17 proc., co oznacza, że gdy przeglądamy losowo rynek, prawie co piąte mieszkanie jest częścią jednej z inwestycji Archicomu.



W Polsce, pomimo ciągłego rozwoju, dostępność mieszkań należy do najgorszych w całej Unii Europejskiej – w 2019 roku na 1 000 mieszkańców przypadało zaledwie 390 mieszkań, podczas gdy średnia unijna wynosiła ok. 500 mieszkań.

Deficyt czy nadwyżka?

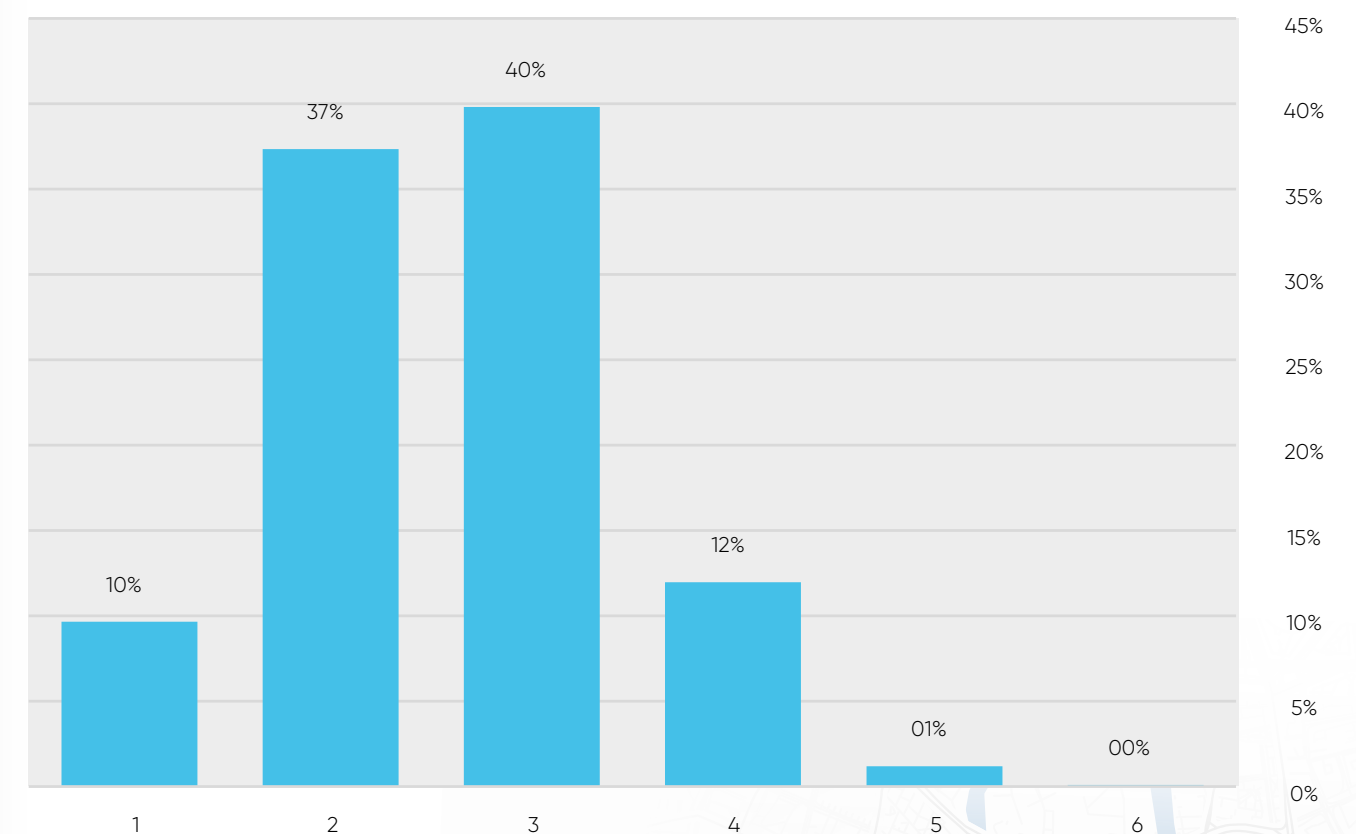
Według danych GUS obecnie mamy do czynienia z nadwyżką mieszkań w kraju, rozumianą jako różnica pomiędzy liczbą zasobów mieszkaniowych a liczbą gospodarstw domowych (dane z 2019 r.), w wysokości **około 424 tys. lokali**. Tymczasem, jeśli zasoby mieszkaniowe zaczniemy rozpatrywać z innej perspektywy, tj. jako potrzeby mieszkaniowe uwzględniające różnicę pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a faktycznie zamieszkałymi lokalami – sytuacja Polaków nie jest już tak dobra. Pojawia się realny

deficyt, który kształtuje się na poziomie **około 200 tys. w miastach i 430 tys. na wsiach**. Jeśli uwzględnić w tych obliczeniach jeszcze eliminację lokali o substandardzie mieszkaniowym (lokale bez łazienki, w budynkach o złym stanie technicznym), a także strukturę gospodarstw domowych (liczbę gospodarstw rodzinnych i nierodzinnych, które potencjalnie potrzebują własnego lokalu mieszkaniowego), deficyt ten może okazać się jeszcze większy.

Z czego wybierać?

Według GUS w 2020 r. średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytkowania w budynkach wielorodzinnych w Polsce wyniosła 52,6 mkw.

Udział w ofercie mieszkań o wybranej liczbie pokoi na rynku wrocławskim



Obecnie w ofercie na rynku wrocławskim przeważają mieszkania 3-pokojowe. Jeszcze 2 lata temu deweloperzy chętniej budowali mieszkania o mniejszej liczbie pokoi. **Chcemy większej liczby pomieszczeń!**

Z badań wewnętrznych Archicomu wynika, że dziś chętniej kupujemy mieszkania o podobnej powierzchni, co dwa lata temu, ale z większą liczbą pokoi. **Kompaktowość – to się liczy!**

Wrocław

Średnia powierzchnia mieszkania w ofercie we Wrocławiu na rynku pierwotnym wynosi dziś **56 mkw.**

03

Jak chcielibyśmy mieszkać?

Badanie rynku



Mieszkania to już dla większości z nas nie tylko oaza spokoju i odpoczynku, ale także miejsce do pracy zdalnej, nauki online oraz aktywności w czasie wolnym, która do tej pory planowana była na zewnątrz.

W nowej rzeczywistości, którą właśnie odkrywamy, zmieniają się nasze oczekiwania oraz ocena warunków mieszkaniowych.

Aby sprawdzić, czy Polacy korzystnie oceniają swoje domostwa, jakie czynniki są dla nich ważne przy zakupie mieszkania i co zmieniła pandemia, przeprowadziliśmy badania*, w których zapytaliśmy 700 mieszkańców polskich miast regionalnych, **jak chcieliby mieszkać?**

Celem badania było sprawdzenie, **jak Polacy oceniają swoje warunki mieszkaniowe, czy są z nich zadowoleni, jak również jakie czynniki w odniesieniu do organizacji osiedla są dla nich istotne.**

Dodatkowo w ramach badania sprawdziliśmy **wpływ pandemii na sposób użytkowania mieszkania oraz świadomość kwestii energooszczędności.**

Więcej o metodologii badań znajdziesz na końcu rozdziału.

*Badanie zrealizowane zostało metodą CAWI (samodzielnie wypełniane ankiety online) na panelu badawczym ePanel.pl, należącym do ARC Rynek i Opinia. Termin realizacji wywiadów: 27.08-7.09.2021 r.

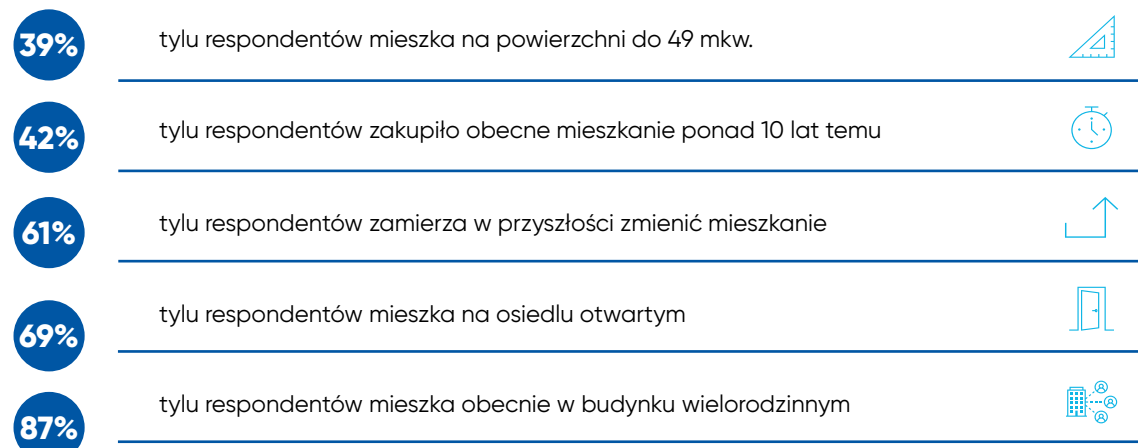
Respondenci

Kim są nasi badani?

To osoby w wieku od 18 do 65 lat, właściele mieszkań. To w równej części kobiety jak i mężczyźni, najczęściej o ustabilizowanym życiu prywatnym i zawodowym. Przeważają ludzie z wyższym wykształceniem (66 proc.) o stałej formie zatrudnienia (82 proc.).

W znacznej większości (ponad 80 proc.) zamieszkują centra największych miast w Polsce, bądź dzielnice poza centrum, niebędące peryferiami.

Dobór próby był bardzo ważny. Chcieliśmy, by każdy z nas mógł w odpowiedziach na zadane pytania znaleźć doświadczenia zbieżne ze swoimi.



To jest mój dom

Większość badanych **jest ogólnie zadowolona z komfortu swojego mieszkania**, ale w opiniach przeważa raczej

umiarkowany optymizm.

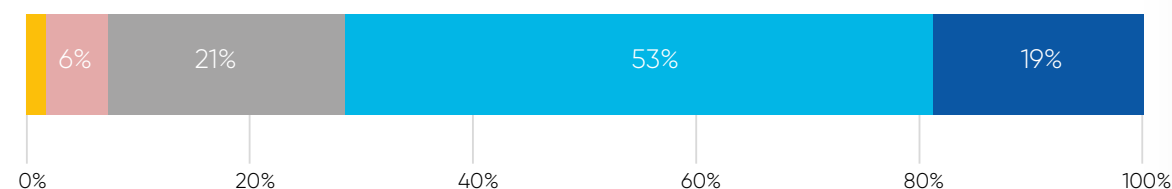
Zdecydowanie pozytywnie o swoich czterech kątach wypowiada się 37 proc. ankietowanych, za niezadowolonych można uznać mniej niż 10 proc. wszystkich respondentów.

Podobny rozkład głosów można

zaobserwować przy pytaniu o poczucie zadowolenia z wyboru osiedla, na którym mieszkamy. 70 proc. ankietowanych nie wprowadzałoby obecnie w swoje życie w tym aspekcie żadnych zmian.

Odpowiedzi pokazują, że równie ważne jest dla nas zarówno wnętrze mieszkania, jak i jego bezpośrednie otoczenie.

W jakim stopniu jesteś ogólnie zadowolony/a z osiedla, na którym mieszkasz?



Tu toczy się życie

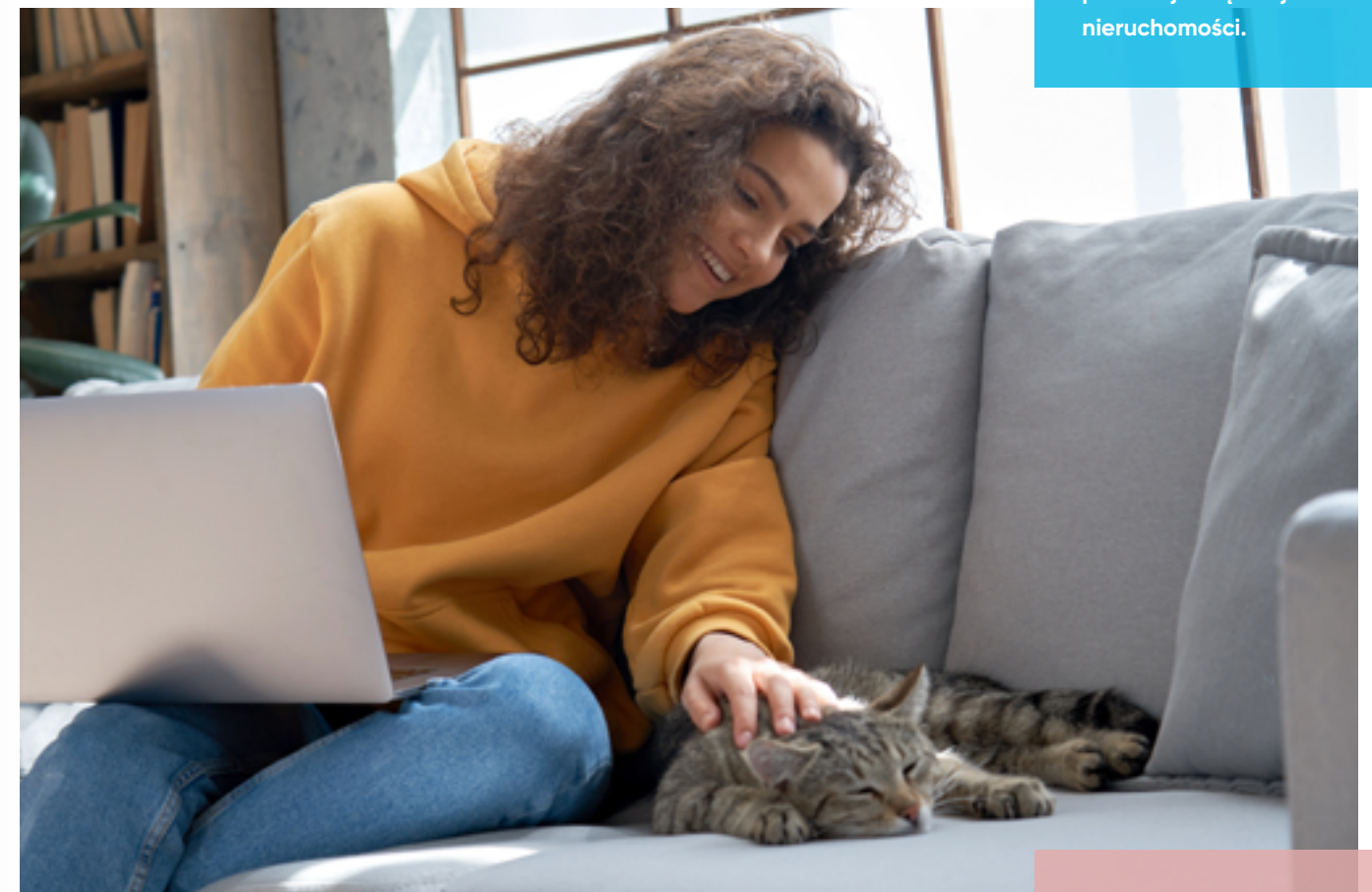
Najważniejszy punkt mieszkania, w którym toczy się życie codzienne całej rodziny **to pokój dzienny**. Wskazała na niego aż połowa ankietowanych.

Na kolejnym miejscu znalazła się sypialnia (16 proc.), a kuchnię wskazało jedynie 14 proc. respondentów! Wpływ na ten wynik może mieć zmiana nawyków żywieniowych Polaków, diety pudełkowe i jedzenie poza miejscem zamieszkania. Ponadto w wielu mieszkaniach kuchnia nie jest wydzieloną

przestrzenią, ale aneksem kuchennym połączonym z salonem i wówczas taka powierzchnia może być traktowana całościowo.

Blisko co trzeci respondent chce zmienić mieszkanie w horyzoncie kilkuletnim, podobny odsetek w bliżej nieokreślonej przyszłości. Tylko 17 proc. nie rozważa takiej możliwości. Może to świadczyć o relatywnie niskim stopniu przywiązania do mieszkania.

Przynajmniej czterema pokojami oraz powierzchnią ponad 70 mkw. dysponuje jedynie co piąty badany. Na tle europejskim nie prezentujemy się tutaj nadzwyczajnie, może to być zatem jedna z przyczyn, dla których większość z nas stale poszukuje większej nieruchomości.



Wyzwanie - aranżowanie!

Kuchnia to pomieszczenie najtrudniejsze do aranżacji w ocenie respondentów (29 proc. wskazań). Dla blisko co czwartej

osoby wyzwaniem są pokój dzienny oraz łazienka. Zdecydowanie łatwiej przychodzi nam urządzenie sypialni!

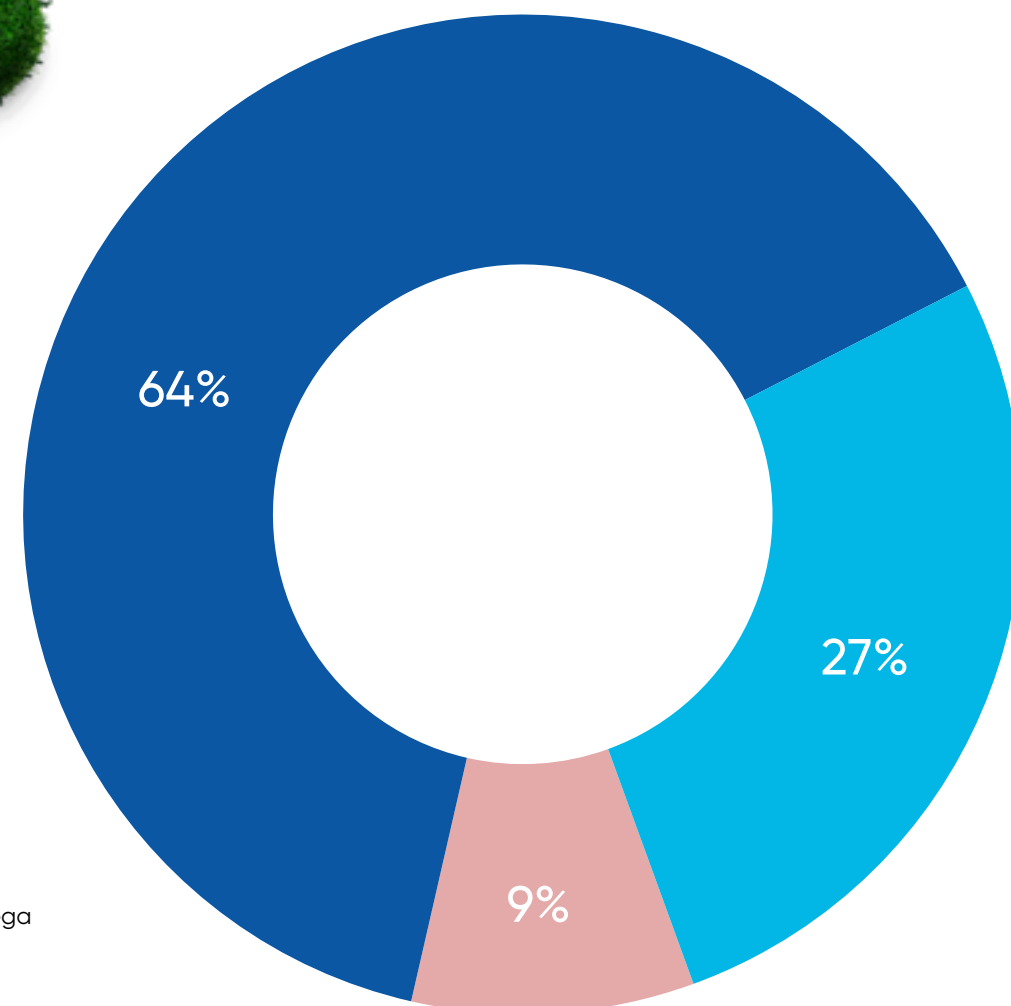
Jak zmienia się nasza świadomość ekologiczna?

Jak pokazuje badanie to, że zwracamy większą uwagę na zieleni, niekoniecznie idzie w parze ze wzrostem świadomości ekologicznej.

W miarę możliwości chętnie wykorzystalibyśmy kilka praktyk, które pomagają bardziej zadbać o środowisko. Ponad 60 proc. respondentów zastosowałoby podlewanie roślinności wodą deszczową oraz wykorzystaloby zgniatarkę plastiku, gdyby mieli taką możliwość w obrębie swojego osiedla. Aż 23 proc. respondentów chciałoby mieć lodówkę społeczną blisko miejsca zamieszkania

Nie jesteśmy także dobrze zorientowani w kwestii energooszczędności mieszkania – jedynie co czwarty badany deklaruje, że wie, na czym to polega. Nie jest nam też łatwo wymienić, czym ta energooszczędność w kontekście zamieszkiwania mogłaby być. Najczęściej kojarzy nam się z termoizolacją budynku, systemami smart home i panelami fotowoltaicznymi. Tylko co dziesiąty ankietowany zwraca uwagę na szczelność okien i drzwi czy energooszczędność urządzeń AGD.

Czy orientujesz się, na czym polega energooszczędność mieszkania?



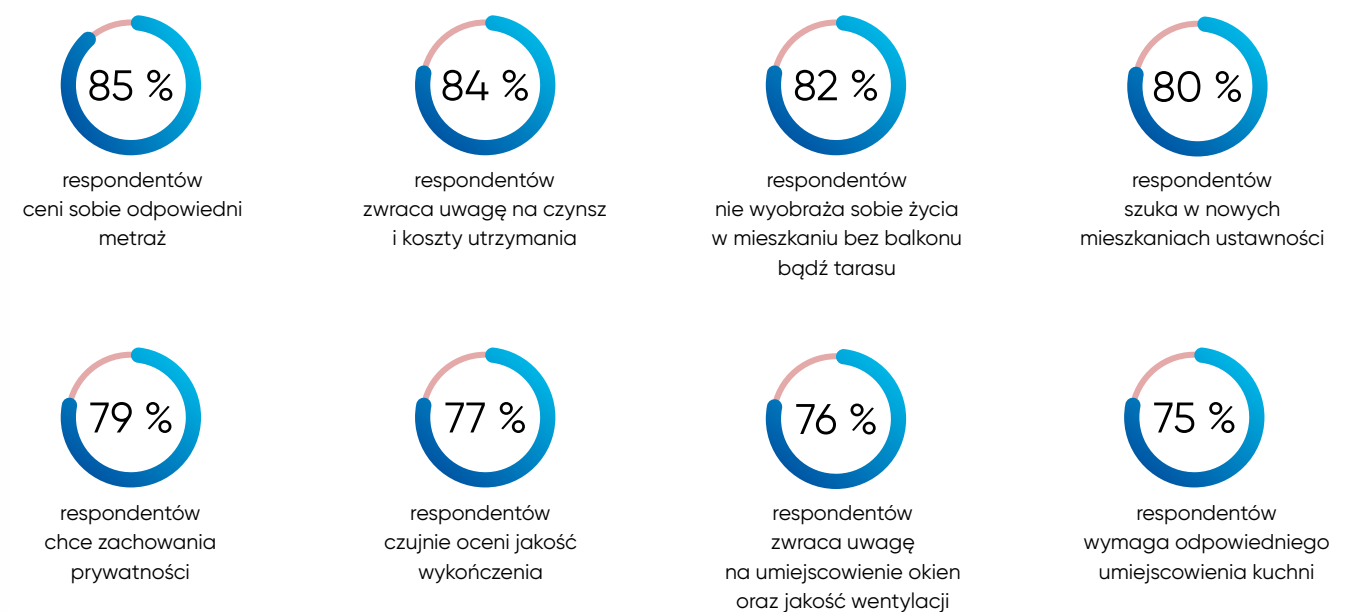
- Nie, nie mam pojęcia, na czym to polega
- Coś o tym słyszałem/am, ale nie znam szczegółów
- Tak, wiem, na czym to polega



Bez balkonu ani rusz!

Co dla nas jest naprawdę ważne, aby w nowym mieszkaniu poczuć się jak u siebie?

Przy zakupie zwracamy uwagę na wiele czynników. Ta decyzja uruchamia w nas duszę analityka i rozważamy potencjalny dom oraz jego otoczenie na czynniki pierwsze.



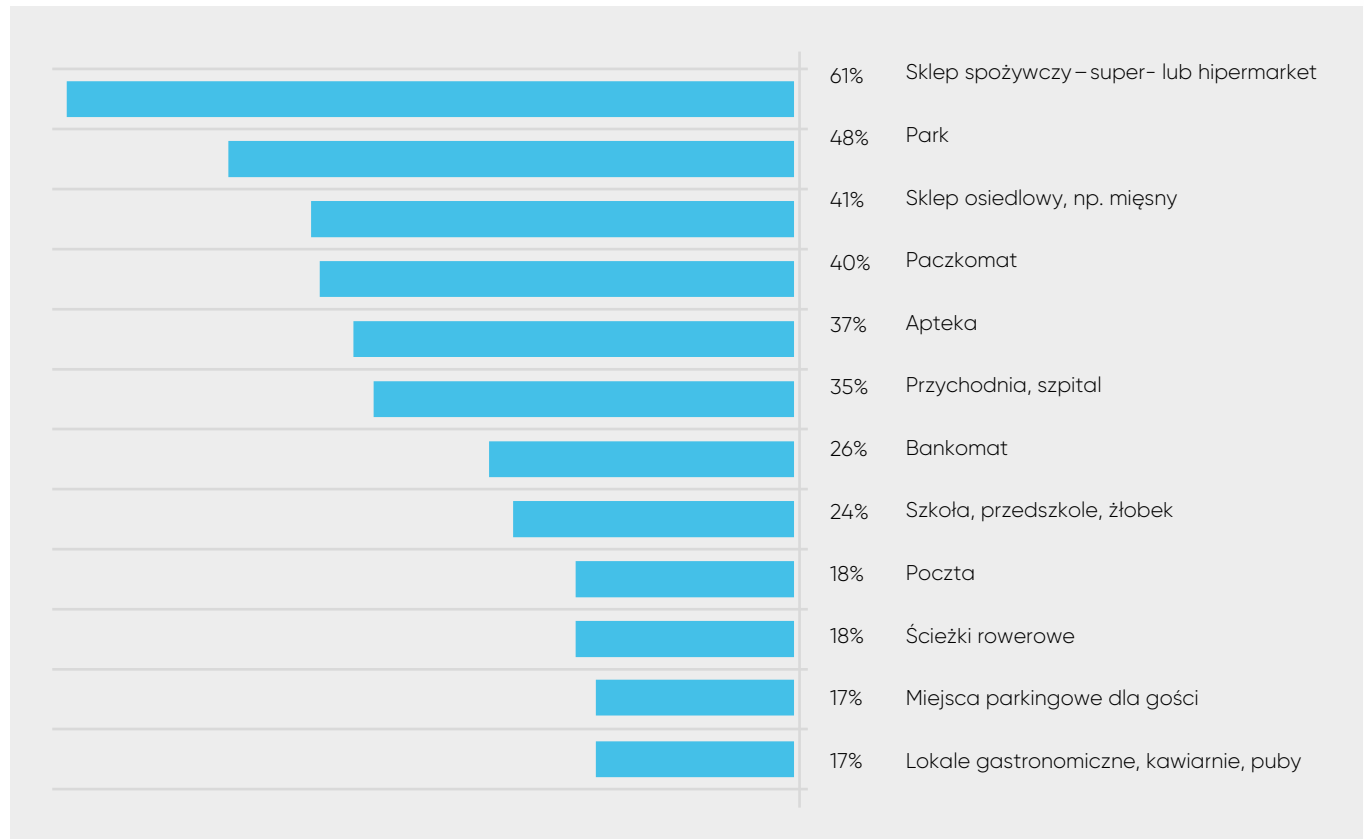
Chcemy zieleni i... supermarketów

Polacy mają spore wymagania co do infrastruktury naszego potencjalnego osiedla – bez pewnych udogodnień nawet najlepsza oferta mieszkaniowa nie wygląda już tak kusząco, na co z pewnością wpłynęły doświadczenia lockdownu.

Nie wyobrażamy sobie najbliższej okolicy bez sklepu wielkopowierzchniowego, który umożliwia nam zrobienie

zakupów bez konieczności poruszania się samochodem. Zdecydowanie bardziej doceniliśmy też bezpośredni kontakt z przyrodą oraz spokój, jaki daje nam obcowanie z zielenią. Dla niemal połowy badanych park to warunek konieczny do zamieszkania w danej lokalizacji. Wysoko cenimy sobie również bliskość małych sklepów osiedlowych, paczkomatów, aptek oraz przychodni i szpitali.

Pomyśl o otoczeniu i najbliższej okolicy swojego mieszkania. Bliskość których z poniższych elementów infrastruktury jest dla Ciebie najważniejsza?



Zmiany zostaną na dłużej

Jakie zmiany w użytkowaniu mieszkania spowodowała pandemia?



Pandemia Covid-19 spowodowała trwałe zmiany w użytkowaniu mieszkania. Jedną z nich i najczęściej wymienianą była organizacja **przestrzeni biurowej** związana z przejściem pracy w tryb zdalny. Oprócz tego staraliśmy się zagospodarować nasze balkony i tarasy w taki sposób, aby móc tam znaleźć miejsce do wypoczynku.

Polacy są pewni tego, że te i inne zmiany w użytkowaniu mieszkań zostaną choćby w części utrzymane także po ustaniu pandemii, co przyznało aż 87 proc. ankietowanych. Wygląda na to, że postpandemiczny krajobraz naszych mieszkań stał się naszą nową normalnością.



Wypoczynek przede wszystkim

W ostatnich miesiącach spędziliśmy zdecydowanie więcej czasu we własnym mieszkaniu bądź najbliższej okolicy. Zmieniając swoje dotychczasowe przyzwyczajenia, zaczęliśmy odkrywać i doceniać, co oferuje nam własna dzielnica. Nic zatem dziwnego w tym, że mamy sporo pomysłów, jak uczynić ją jeszcze bardziej przyjazną dla mieszkańców, bo przez ciągle pojawiające się obostrzenia szukamy pewnych rozwiązań, które nie zostaną

zamknięte z dnia na dzień. I tak wolne tereny zarówno w centrum, jak i na peryferiach miasta nasi respondenci chcieliby przeznaczyć przede wszystkim na ogrodowe strefy wypoczynku. Na drugim miejscu znajdują się elementy związane z aktywnością sportową. Widzimy również istotność takich miejsc jak podwórka i place zabaw dla dzieci oraz specjalne strefy dla naszych czworonogów jak chociażby psie parki.

Top 7 najbardziej pożądanых elementów infrastruktury w okolicy:



Ogrodowa strefa wypoczynku



Aktywność sportowa



Place zabaw dla dzieci w różnym wieku



Strefa dla czworonogów



Plac spotkań i osiedlowych inicjatyw



Zadaszone rowerownie

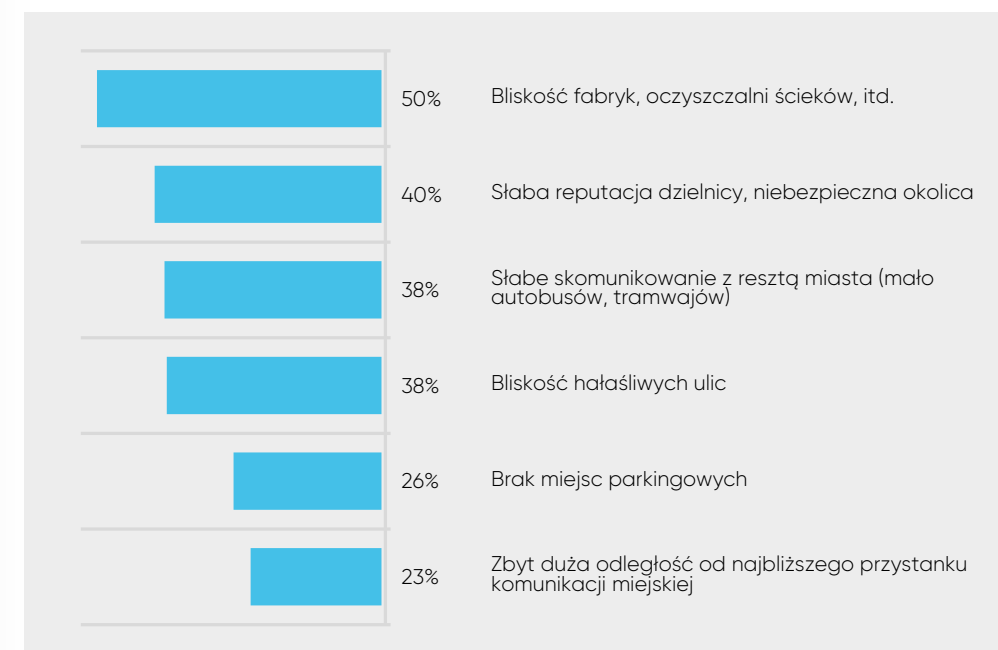


Atrakcje dla młodzieży typu skatepark

Żadnych fabryk!

Co nas z kolei zniechęca do zamieszkania w danej okolicy? Takich czynników jest całkiem sporo – połowa odpowiadających nie chciałaby żyć w zindustrializowanej dzielnicy blisko fabryk bądź oczyszczalni ścieków. Ważny dla nas jest również wewnętrzny spokój – zniechęca nas zła

reputacja dzielnicy – zniechęca nas zła reputacja dzielnicy, często notowane wykroczenia, a także sąsiedztwo głównych arterii komunikacyjnych. Respondenci zwracali uwagę również na słabe połączenie z resztą miasta, co dotyczy zwłaszcza jego obrzeży.



Które z poniższych czynników w największym stopniu zniechęcałyby Cię do zamieszkania w danym miejscu?



Respondentami badania byli Polacy w wieku 18-65 lat, mieszkający we własnych mieszkaniach (wszelkie typy własności, w tym na kredyt, z wyłączeniem wynajmów), w miastach: Warszawa + aglomeracja, Wrocław, Poznań, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice.

Metodologia badań

Badanie zrealizowane zostało metodą CAWI (samodzielnie wypełniane ankiety online) na panelu badawczym ePanel.pl, należącym do ARC Rynek i Opinia.

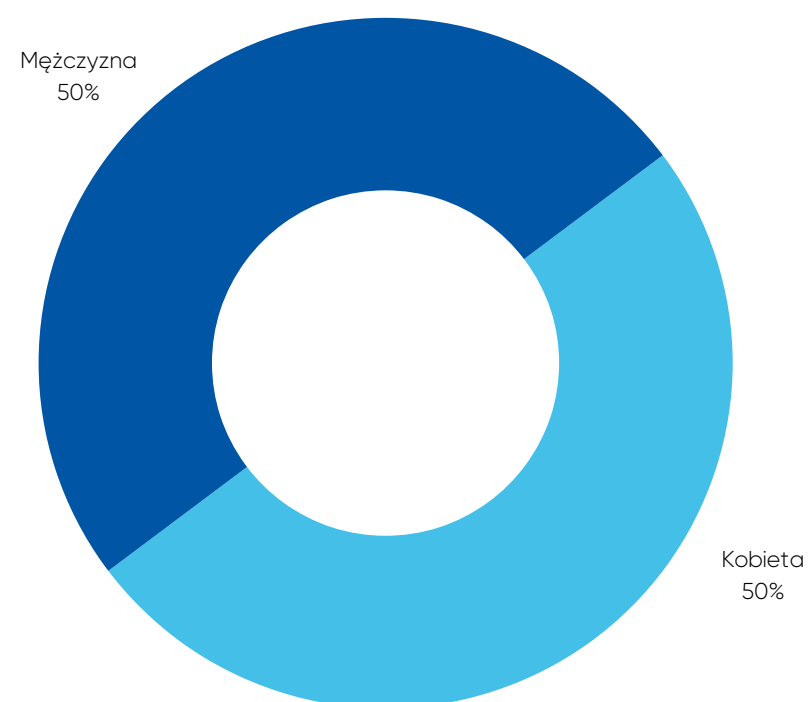
Liczebność próby: N=700

Termin realizacji wywiadów: 27.08-7.09.2021 r.

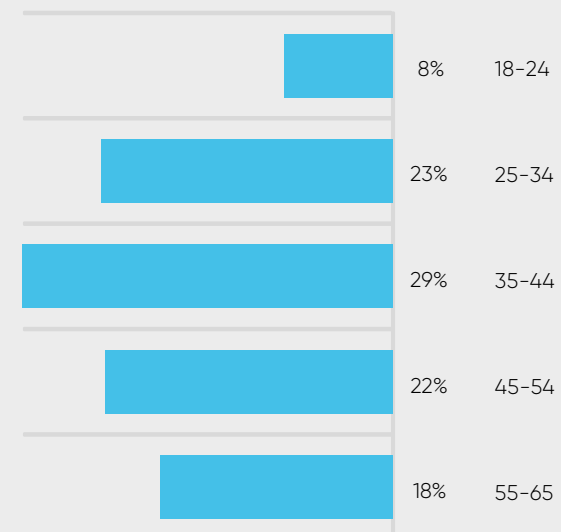
Większość, ponad 80 proc. badanych, mieszka w dzielnicach centralnych lub poza centrum, ale nie na peryferiach. Blisko 2/3 zamieszkuje bloki małej lub średniej wielkości.

Co trzeci badany mieszka na osiedlu zamkniętym.

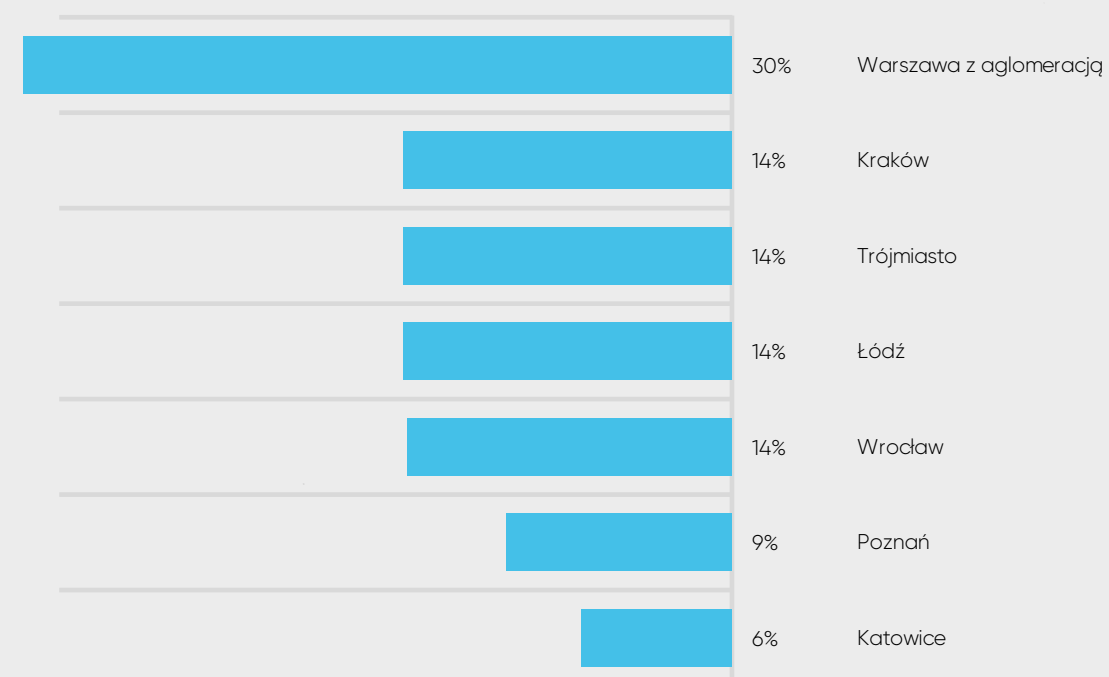
Płeć



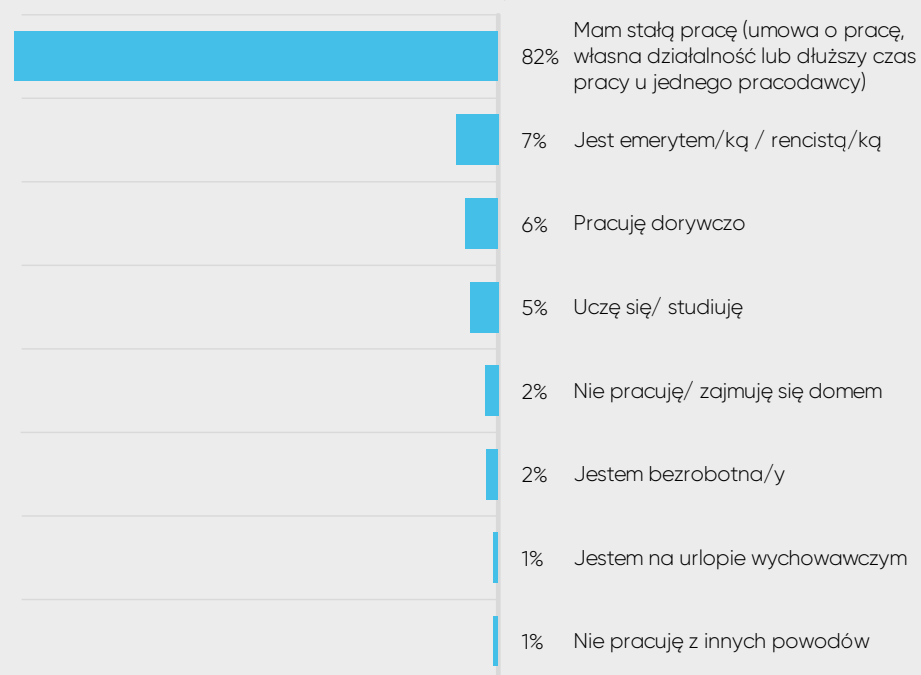
Wiek



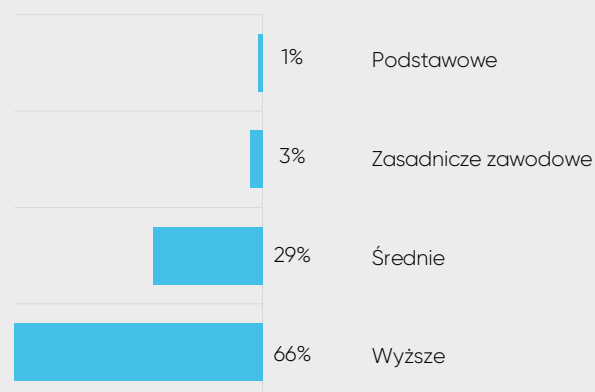
Miejscowość



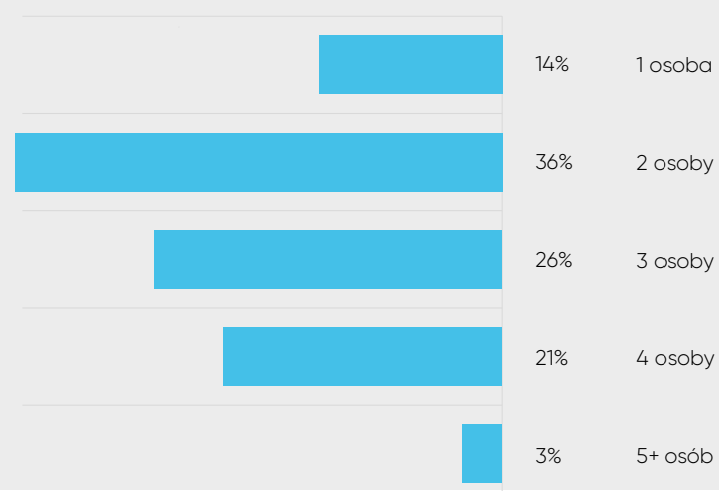
Sytuacja zawodowa



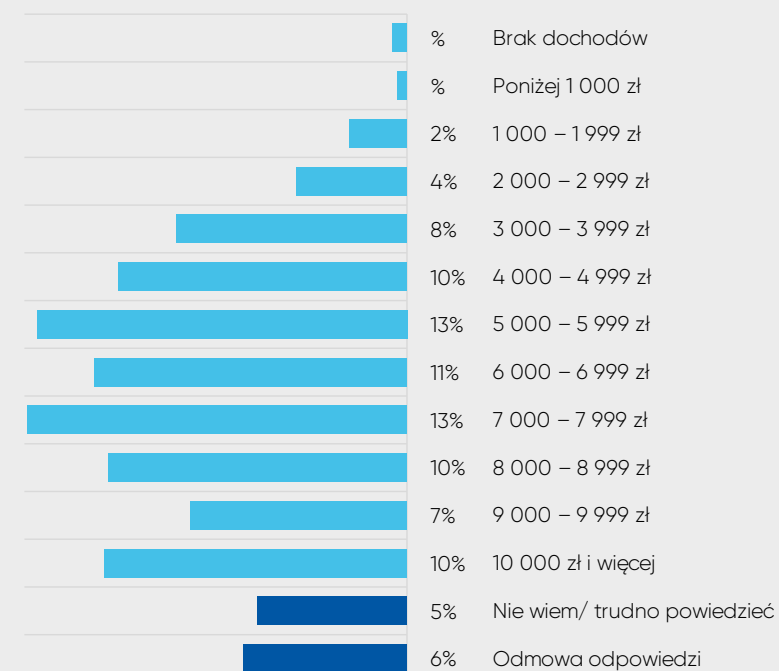
Wykształcenie



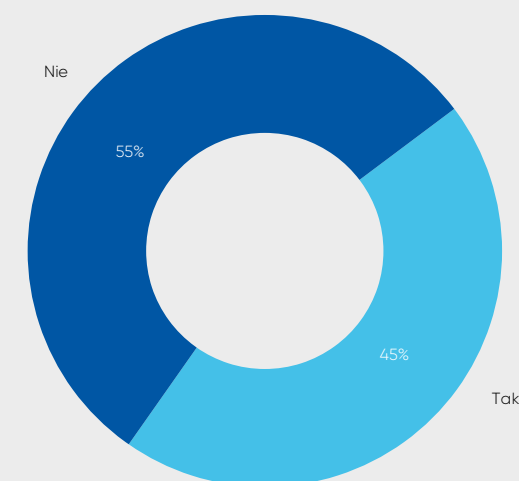
Wielkość gosp. dom.



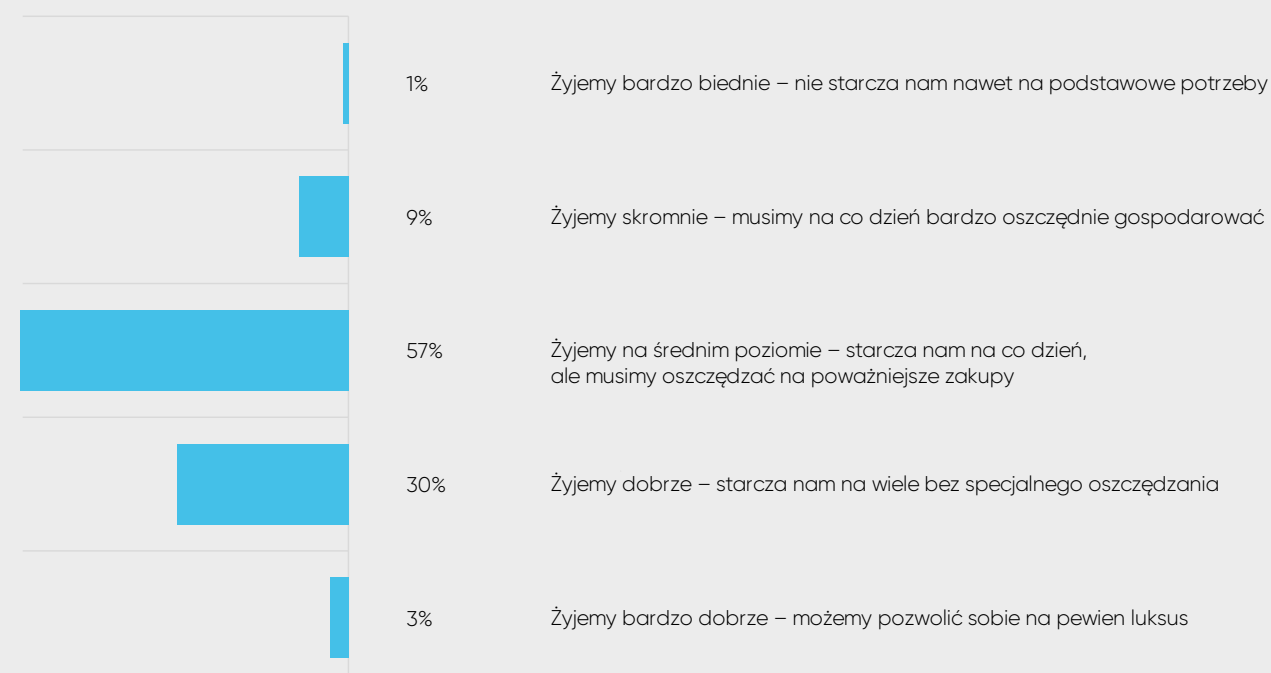
Dochody netto gosp. dom.



Posiadanie dzieci



Sytuacja materialna



04

Układ idealny, czyli czym jest mieszkanie funkcjonalne?



Wpływ na jakość życia ma każdy szczegół. Projektowanie dobrych miejsc do zamieszkiwania zaczyna się od całościowej koncepcji osiedla, a kończy na funkcjonalnym wnętrzu mieszkania.

Jednym z celów, jaki stawialiśmy sobie przez ostatnie 35 lat, było poszukiwanie przepisu na wzorową funkcjonalność. Zaprojektowaliśmy dla naszych klientów ponad 8 000 lokali. Układy oferowane dziś wrocławianom **nie są więc dziełem przypadku**, lecz rozwiązaniami doskonalonymi przez lata.

Pozyskane doświadczenie daje nam mandat do definiowania cech mieszkań funkcjonalnych, które są niezależne od stylu życia i rodzaju inwestycji. Jesteśmy przekonani, że zaprojektowanie modelowego układu mieszkania stanowi najlepszą i najistotniejszą bazę do stworzenia wnętrza idealnego, a idąc dalej – dobrego miejsca do życia i odpoczynku.



Warto ocenić rzut wybranego mieszkania w sąsiedztwie innych lokali na piętrze. Komfort zapewnia taki projekt, który uwzględnia odpowiednie dobranie sąsiadujących ze sobą pomieszczeń. Akustyka jest przecież najważniejsza, dlatego idealnie dzieje się, gdy sąsiednie mieszkania graniczą ścianami z tymi samymi pomieszczeniami w naszym wnętrzu – np. kuchnia z kuchnią, łazienka z łazienką.

„Mieszkanie funkcjonalne znaczy dla Klientów tyle, co mieszkanie zmieniające się zgodnie z ich potrzebami. I to zarówno w kontekście cyklu życia, jak i codziennych czynności.”



Renata
Braszkiewicz-Walczak
Kierownik ds. Sprzedaży
Archicom SA

Układ idealny?

Pewną stałą zasadą rządzącą funkcjonalnym wnętrzem jest ład aranżacyjny, logiczna komunikacja i łatwy dostęp do wszystkich elementów w mieszkaniu.

Funkcjonalność to potencjał do zmiany. Dynamika stylu życia zmusza nas do organizowania przestrzeni życiowej

pod stale zmieniające się potrzeby. Funkcjonalne mieszkanie stwarza doskonale fundamenty i ramy do tego, by przestrzeń na co dzień była ergonomiczna, a w razie potrzeby adaptowała się do zmian w zakresie funkcji, aranżacji lub po prostu zmieniającego się gustu.

Zestaw cech, na które warto zwrócić uwagę:



Rozkład pomieszczeń



Dostęp do naturalnego światła



Strefowanie przestrzeni (strefa dzienna jest wyraźnie oddzielona od strefy prywatnej)



Możliwość ukrycia elementów infrastruktury technicznej mieszkania



Komfort akustyczny poprzez odpowiednie dobranie sąsiadujących ze sobą pomieszczeń



Głębokość wnęk pozwalająca na montaż standardowej wielkości szaf i schowków

Czym jest funkcjonalność?

Mieszkanie funkcjonalne to gwarancja wygody, codziennej ergonomii i ekonomii użytkowania.

To jednocześnie przestrzeń, którą możemy podzielić na strefy, w których wykonujemy określone czynności.

Projekt funkcjonalny można rozpoznać już po samym rzucie, na którym architekt zaznacza najważniejsze funkcje i elementy wyposażenia wnętrza.



Rzut mieszkania powinien mieć zaznaczone funkcje pomieszczeń oraz najważniejsze elementy wyposażenia w odpowiedniej skali.



Podział funkcjonalny jest niezależny od metrażu mieszkania. Dobry projekt zapewnia komfortową przestrzeń do życia zarówno w kompaktowej kawalerce, jak i rodzinnym apartamencie.

Strefy

Dobrze zaprojektowane mieszkania dzielone są na strefy, które różnią się charakterem przestrzeni i pełnią funkcję. Podział ten ma gwarantować maksymalne wykorzystanie powierzchni i pełną wygodę. Do stref tych należą:

strefa wejściowa, na którą składa się wiatrołap, korytarz i toaleta, **strefa dzienna**, czyli salon i kuchnia, **strefa prywatna (nocna)** z łazienką, sypialnią, gabinetem czy pokojem dziecięcym.

Strefa dzienna jest zazwyczaj otwarta, by stworzyć poczucie przestrzeni oraz wzbogacić kontakty rodzinne. Znajduje się tuż przy strefie wejściowej. W ten sposób przyjmujemy gości bez konieczności przechodzenia przez część prywatną, a wchodząc do mieszkania z zakupami, mamy łatwy dostęp do stołu czy szafek.

Kuchnia powinna sprzyjać wygodnemu gotowaniu, salon zachęcać do spotkań w gronie rodziny i znajomych. Nasze modelowe układy dają Klientowi wybór na etapie zakupu – mieszkanie z osobną kuchnią lub salon z aneksem kuchennym. Strefa prywatna ma charakter intymny i zlokalizowana jest w głębi lokalu. Sypialnia ma być oazą, w której odpoczywamy, a gabinet – miejscem twórczym. Poszczególne strefy w mieszkaniu powinny być oddzielone od siebie **wizualnie i akustycznie**. Podział na strefy zgodnie z naszymi upodobaniami ma również pomóc w logicznym, ergonomicznym uporządkowaniu przestrzeni. Dobrze zaplanowane strefy to również łatwiejsze utrzymanie porządku w mieszkaniu.

Zmiana stylu życia współczesnych mieszkańców, którą przyspieszyła pandemia, mocno zaakcentowała konieczność podziału mieszkania na **strefę relaksu i pracy**.

Idealnie, gdy każda ze stref mieści się w oddzielnym pomieszczeniu. Często jednak jeden pokój spełnia kilka równorzędnych funkcji. Warto wówczas zadbać o to, aby poszczególne strefy znajdowały się obok siebie.

Dopasuj – Realizuj – Mieszkaj!

„Dobre miejsce do mieszkania powinno brać pod uwagę różne scenariusze, jakie mogą się wydarzyć w życiu, np. czasowe bądź stałe ograniczenia w poruszaniu się, długie pozostawanie w domu (lockdown), kłopoty z widzeniem czy nawet tak banalne, jak przemieszczanie się z dużym bagażem. Dostępność przestrzeni w pobliżu miejsca zamieszkania, powinna uwzględniać zrównoważoną i zdrową mobilność, która sprzyja społecznemu włączaniu.”



Gabriela Cader
Projektant Architektury
SRDK Architekci Studio Śródka

Funkcjonalność odpowiada na przyzwyczajenia mieszkańców, tryb życia czy potrzebę przechowywania różnych rzeczy.

Możliwość swobodnej aranżacji pomieszczeń i wydzielenia odpowiednich stref nie zależy od metrażu, lecz od funkcjonalności powierzchni.

Od ogółu do szczegółu

Oceńmy wielkość i funkcjonalność balkonu lub tarasu – to dodatkowa strefa przedłużająca salon.

Rozkład pomieszczeń jest ważniejszy niż metraż.

Nie tylko rodzaj i liczba pomieszczeń mają znaczenie. Ważny jest też ich potencjał i rozkład, który w dużej mierze można ocenić po planie architektonicznym lokalu z naniesionymi danymi technicznymi. Plan ten jest bardziej szczegółowy od rzutu sprzedażowego. W jego interpretacji powinien pomóc doradca Klienta lub architekt wnętrz.

Na etapie deweloperskim można dokonać niektórych zmian lokatorskich.

Przemyślany plan funkcjonalny powinien wytyczać lokalizację wszystkich punktów oświetleniowych czy gniazd i łączników światła. Warto więc przeanalizować plan architektoniczny tuż po zakupie lokalu i sprawdzić, które z rozwiązań chcielibyśmy zmodyfikować zgodnie z własnym gustem lub sposobem codziennego funkcjonowania. Można to zrobić, gdy inwestycja jest jeszcze na etapie budowy. Zmiany aranżacyjne w trakcie realizacji to oszczędność czasu i pieniędzy.

Analizując rozkład, przyjrzyjmy się:

- metrażowi pomieszczeń i ich kształtom
- usytuowaniu względem stron świata
- lokalizacji pionów kanalizacyjnych i szybów wentylacyjnych
- umiejscowieniu ścian nośnych, działowych i słupów konstrukcyjnych
- wysokości pomieszczeń
- kierunkowi otwierania drzwi
- liczbie okien
- rozmieszczeniu punktów świetlnych
- rozmieszczeniu gniazd elektrycznych
- głębokości balkonu/tarasu

Fundamenty

Na funkcjonalne mieszkanie składa się funkcjonalność poszczególnych pomieszczeń. Już na poziomie rzutu mieszkania, powinniśmy dostać odpowiedź na pytanie: czy ta przestrzeń jest dobrze zaprojektowana? Jeśli przy tym będziemy pamiętać o podstawowych zasadach, zaoszczędzimy sobie przykrych niespodzianek, a urządzenie mieszkania będzie przyjemnością.

Sypialnia

Sprawdźmy, czy zmieści się podwójne łóżko. Dobrze, jeśli przestrzeń gwarantuje swobodny dostęp do jego obu stron. Jeśli pracujemy zdalnie, jest to dobre pomieszczenie na biurko. Oceńmy nie tylko, czy sypialnia je pomieści, ale też czy znajdzie się w niej miejsce na wszystko, co do pracy niezbędne w stopniu zapewniającym komfort użytkowania.

Łazienka

Może być umieszczona w najciemniejszej części mieszkania – znaczenie naturalnego światła jest tu marginalne. Chyba, że planujemy w tym miejscu aranżację zieleni – wówczas dostęp do naturalnego światła ma większe znaczenie. Im mniejsza, tym ważniejsza jest w niej ergonomia.

Sprawdźmy, czy wnęka na pralkę ma odpowiednie wymiary oraz dopasujemy przestrzeń przed miską ustępową do domownika o... najdłuższych nogach!

Korytarz

Im bardziej zbliżony kształtem do kwadratu, tym lepiej. Sprawdźmy, czy zmieści się tu szafa. Dobrze, gdy jest miejsce na małe siedzisko. Oceńmy, czy przy opuszczaniu mieszkania, cała rodzina będzie w stanie swobodnie się ubrać.

Salon

Duże okna zagwarantują odpowiednią dawkę naturalnego światła. Dobrze, gdy istnieje możliwość przewietrzenia tego pomieszczenia, czyli okna położone są na dwóch ścianach zewnętrznych.

Użyj wyobraźni!

Wybierając układ mieszkania, spróbujmy wyobrazić je sobie jako bryłę i czyste wnętrze. Teraz ustawmy w nim meble i dodatki. Przejdźmy się po nim w wyobraźni. Czy mamy tam wszystkie potrzebne elementy? Zastanówmy się, jak będą wyglądały nasze czynności i codzienna logistyka. Gdzie stoi biurko do pracy? Na co patrzymy, gdy gotujemy? Czy mamy przestrzeń na prasowanie? Czy przy wejściu jest miejsce na szafę, która pomieści płaszcze i buty? Dajmy sobie czas i kilka razy wybierzmy się na ten nietypowy „spacer”. Pomoże nam to w nie tylko w ustawieniu wszystkich

sprzętów, ale również w uporządkowaniu funkcjonalnym przestrzeni.

Porównanie różnych układów mieszkań pomoże w znalezieniu tego najbardziej zbliżonego do ideału.

Określmy funkcje wszystkich pomieszczeń: komu mają służyć, do czego i o jakiej porze dnia. Nie zapominamy, że życie dynamicznie się zmienia. Dzisiejszy gabinet jutro może być pokojem dziecka, a potrzeba wydzielenia kuchni z aneksu może pojawić się za kilka lat.

O świetle we wnętrzu

Preferencje co do umiejscowienia okien względem stron świata są bardzo różne. W zależności od temperamentu i stylu życia mieszkańców, światło we wnętrzu może podwyższyć lub obniżyć komfort zamieszkiwania. Od naszego wewnętrznego zegara zależy, czy lubimy zrywać się z łóżka skoro świt, w blasku wschodzącego słońca, czy też wolimy dłużej poleżeć w półmroku. Pomieszczenia z przeszkleniami od strony północnej będą mniej doświetlone i najchłodniejsze.

Wnętrza z oknami wychodzącymi na południowy zachód zapewnią nam najwięcej naturalnego światła, ale i temperatura, zwłaszcza w słoneczne, letnie dni, będzie tu wyższa. Natężenie światła i temperatura pomieszczeń wpływają zarówno na mieszkańców, jak również na domową roślinność.

Promienie słoneczne mają równie ważne znaczenie w zewnętrznych strefach naszego mieszkania. Wielu naszych mieszkańców preferuje, gdy taras, balkon czy ogródek znajdują się od południa bądź południowego zachodu. Mogą wówczas naturalnie dogrzewać się w promieniach słońca i odpoczywać.

Przed zakupem mieszkania oceńmy nasz tryb aktywności o różnych porach dnia, a także poziom hałasu, jaki jesteśmy w stanie zaakceptować w salonie i sypialni. Inna wystawa mieszkania będzie miała znaczenie dla miłośnika roślin doniczkowych, a inna dla osób na co dzień pracujących w domu. Samych siebie znamy najlepiej i najlepiej wiemy, który układ mieszkania będzie do nas pasował.

„W Archicomie już na etapie planowania urbanistyki osiedla tak ustawiamy budynki względem siebie i stron świata, żeby zapewnić odpowiednie przestrzenie między nimi oraz optymalne wykorzystanie naturalnego światła. To gwarantuje mieszkańcom komfortowe przebywanie w mieszkaniu i oszczędności w użytkowaniu.”

„W Archicomie chcemy pomóc Klientom w indywidualnych aranżacjach mieszkań, dzięki którym bardziej dopasują je do własnych indywidualnych potrzeb a jednocześnie nie pogorszą funkcjonalności przestrzeni. Chcemy znajdować kompromis, by pogodzić marzenia Klientów ze wszystkimi ograniczeniami spotykanymi w projektowaniu i realizacji. ”

Grzegorz Kilian
Architekt ds. Aranżacji
i Zmian Lokatorskich
Archicom SA

Mieszkania z oknami na jedną stronę nie powinny mieć wystawy zachodniej, jeśli nie planujemy montażu klimatyzacji, bądź nie jesteśmy amatorami „włoskich” klimatów. Latem w takich wnętrzach będzie najcieplej.

Anna
Kubicha-Spakowska
Design Manager
Archicom SA

Patrz szerzej

Brak funkcjonalności uderza po naszych kieszeniach podczas całego etapu korzystania z mieszkania. Niewykorzystane powierzchnie generują niepotrzebne wydatki w miesięcznym czynszu.

Ergonomia mieszkania to poszukiwanie najkrótszych i najwygodniejszych ścieżek, które będziemy pokonywać przy wykonywaniu codziennych czynności. Z tej perspektywy jej projektowanie może być niezłą zabawą, ale i sztuką.

Układ funkcjonalny jest ekologiczny! Nietrafione wybory mebli i dodatków to nie tylko niepotrzebne wydatki, ale też i zaśmiecanie planety.

E³: Ekonomicznie, ergonomicznie i ekologicznie!

Cena mieszkania rośnie wraz z jego metrażem, a my nie chcemy płacić za niefunkcjonalną przestrzeń, której nie możemy zaadaptować i zaaranżować. Projektując układy mieszkań w Archicomie, dbamy o komfort przyszłych mieszkańców oraz ich finanse – zarówno na etapie zakupu, jak i późniejszego utrzymania lokalu. Modelowe układy oznaczają brak wypadkowych i „przepalonych” powierzchni. Nie lubimy nieproporcjonalnych pomieszczeń, zbyt wąskich sypialni czy za długich korytarzy.

Nie zapominajmy również, że ekonomia planowania przestrzeni wiąże się z jej ergonomią. Standardowy pokój dzienny nie

powinien mieć mniej niż 16 mkw. Kuchnia musi umożliwiać adaptację pięciu stref funkcjonalnych i trójkąta roboczego. A balkon ma zapewniać głębokość pozwalającą na ustawienie choćby małego zestawu mebli tarasowych.

Z badań zachowań i postaw konsumentów wynika, że jednym z najważniejszych aspektów istotnych przy zakupie mieszkania są właśnie koszty jego utrzymania. Wskazało na nie aż 88 proc. ankietowanych. Biorąc pod uwagę fakt, że to właśnie funkcjonalność przestrzeni odpowiada za te koszty, odpowiedzialność za nie spoczywa w dużej mierze na dobrym projekcie.

„Dla Klienta ważne jest, by każde pomieszczenie było ergonomiczne. Zaprojektowane metry powinny być w maksymalnym stopniu możliwe do zagospodarowania. Szczególnie przedpokój, często traktowany jako ciąg komunikacyjny, z punktu widzenia konsumenta jest przestrzenią, za którą również płaci i oczekuje jak największej możliwości wykorzystania tej powierzchni.”



Karolina Czernik
Doradca Klienta
Archicom SA

Mieszkanie skrojone na miarę

Aranżacja mieszkania powinna przede wszystkim odpowiadać na nasze potrzeby, a dopiero w dalszej kolejności wpisywać się w trendy. Przy wyborze układu zwracamy więc uwagę na prowadzony tryb życia i wygodę. Jeśli lubimy jeść na mieście, zadowolą nas mniejsza kuchnia z minimalnym wyposażeniem. Jeśli kochamy modę, warto postawić na dużą szafę. Pracując zdalnie, znajdziemy miejsce na domowe biuro. A może w przyszłości będzie nam potrzebny dodatkowy pokój?

W układzie idealnym najważniejsze jest indywidualne podejście i rozwiązania oparte na naszych przyzwyczajeniach oraz potrzebach. Zastanówmy się nad rozkładem mieszkania jeszcze na etapie jego zakupu, a będzie to procentować w przyszłości.

Poznajmy gabaryty kluczowych mebli, które muszą znaleźć się w naszym wnętrzu i znajdziemy dla nich miejsce. Może jest to fotel z sieciówki, a może białozłota po babci?

„Idealne mieszkanie to nie takie, w którym znajduje się wszystko. To przestrzeń, która dokładnie przewiduje funkcje wpisujące się w potrzeby mieszkańców – te dzisiejsze i te spodziewane w perspektywie najbliższych lat.”



Aneta Góralska
Architekt KODO Projekty
i Realizacje Wnętrz

Aranżacja (nie)ostateczna

Klienci wśród najważniejszych cech funkcjonalnego mieszkania wskazują na swobodną możliwość aranżacji i jej ew. późniejszej zmiany.

Decydując się na mieszkanie, chcemy czuć, że zorganizowanie miejsca dla nowego członka rodziny, pracy, nauki, strefy relaksu czy nowego hobby nie jest wielkim przedsięwzięciem. Chcemy zawsze mieć możliwość bezproblemowej zmiany aktualnie podejmowanych decyzji o wykończeniu i podziale mieszkania. Układ funkcjonalny jest gwarantem możliwości wprowadzania ewentualnych modyfikacji w przyszłości.

Zaufajmy własnemu doświadczeniu

To co nie sprawdziło się w obecnym mieszkaniu, nie sprawdzi się też w nowym. Przemyśmy za to te rozwiązania, z których

jesteśmy dziś zadowoleni.

Jeśli analizując rzut, nie jesteśmy pewni, czy przestrzeń na komunikację jest wystarczająca – porównajmy ją ze swoim dotychczasowym mieszkaniem. Przeanalizujmy obecną kuchnię. Nie ma znaczenia, czy ją lubimy czy nie. Oceńmy jej funkcjonalność, odległości, powierzchnie przeznaczone na przygotowanie posiłków. Czy pasują do naszego trybu życia? Co chcielibyśmy poprawić?

Istotna w poszukiwaniu i przygotowaniu własnej wymarzonej i spełniającej swoje funkcje przestrzeni do życia jest też... kreatywność. Rynek oferuje wiele „patentów” na ciekawe i funkcjonalne zabudowy, pozwalające na wykorzystanie powierzchni do tej pory nieeksploatowanej.

Na aranżację powierzchni duży wpływ ma liczne grono rodziny i przyjaciół! Zastanówmy się, czy każde dziecko potrzebuje oddzielnej sypialni oraz jak często będą jedli i nocowali u nas znajomi. Jeśli lubimy razem grać w planszówki, zadbajmy o duży stół z zawieszoną tuż nad nim lampą.



Ważne są detale

To co na pierwszy rzut oka nie jest widoczne, skutecznie potrafi utrudnić nam dopasowanie przestrzeni do własnych wymagań. Dobrze, gdy przyjrzymy się rozmieszczeniu grzejników i gniazd elektrycznych. Nie bez znaczenia jest również położenie przyłączy wodno-kanalizacyjnych w kuchni i łazience.

Meblujemy

Przechowywanie

Nie wszystko w mieszkaniu chcemy pokazywać, ale wiele rzeczy chcemy mieć pod ręką. Plan układu funkcjonalnego to też rozmieszczenie szaf i schowków. Nie musimy stawiać ich za drzwiami, mogą bowiem stanowić ozdobę pomieszczenia. Zastanówmy się, które chcielibyśmy schować i czy mamy do dyspozycji wnęki umożliwiające ich zlicowanie ze ścianą.

Warto rozważyć również postawienie szafy wolnostojącej o ciekawym kształcie bądź wyróżniającym się kolorze. Jeśli wraz z mieszkaniem zakupiliśmy garaż lub komórkę lokatorską, rzadziej używane sprzęty czy pozasezonowe ubrania możemy wynieść poza obręb mieszkania i tym samym w jego wnętrzu zaplanować mniej powierzchni do przechowywania.



Anna Stachów
Doradca Klienta
Archicom SA

„Otwarte przestrzenie, możliwość wydzielenia kuchni, ustawienia foteli, dużego łóżka w sypialni – na te elementy zwracają uwagę Klienci. Ale coraz częściej pytają też o detale: usytuowanie i wielkość grzejników, wielkość wnęki na pralkę czy akustykę w mieszkaniu.”

Przestrzeń dla pupila

Jeśli kochamy zwierzęta, zadbajmy o zaciszne miejsce do spania dla naszych pupili. Lokalizacja kuwety dla kota musi być tak zaplanowana tak, by było wygodnie i jemu i nam. Ostatecznie to on będzie korzystał, ale my... będziemy sprzątać.

Wszystkie meble i elementy znajdujące się na rzucie mieszkania muszą być w odpowiedniej skali.

Na karcie mieszkania powinny znajdować się jego najważniejsze wymiary. Sprawdź, czy zaproponowany układ funkcjonalny jest realny.

Kuchnia – razem czy osobno?

W otwartej przestrzeni kuchnia o poranku może zamienić się w prawdziwą śniadaniownię! Taką aranżację ułatwi wyspa kuchenna, wokół której podczas porannego harmidru zgromadzą się domownicy. Warto także zainwestować w różne ciekawe akcesoria do podawania jajecznicy, grzanek czy... monoporcji.

Projekty mieszkań bardzo często przewidują połączenie kuchni i jadalni z salonem. Taki układ funkcjonalny ma zarówno swoje zalety, jak i wady. Salon połączony z aneksem kuchennym pozwala sprawnie łączyć przygotowanie posiłków z innymi czynnościami, jak np. oglądaniem ulubionego programu w towarzystwie domowników. Układ ten sprzyja wspólnemu spędzaniu czasu i integracji. Otwarta przestrzeń to też oszczędność miejsca. Mniej ścian działowych wpływa na powierzchnię użytkową mieszkania.

Z drugiej strony musimy liczyć się z drażniącym zapachem gotowanych potraw. Trudniej też w strefie dziennej zachować prywatność i nie przeszkadzać sobie nawzajem. Pamiętajmy, że przecież każdy czasem lubi obejrzeć w spokoju serial bądź posłuchać muzyki.

Jeśli obawiamy się, że bałagan w kuchni wpłynie wizualnie na odbiór całego otwartego wnętrza, zaprojektujmy wyższy blat bądź wyspę kuchenną, oddzielającą przestrzeń do gotowania od kanapy.

„Planując kuchnię, często myślimy o panujących obecnie trendach, modzie. Nie zastanawiamy się, czy za 10 lat również będziemy zadowoleni z użytkowania tego pomieszczenia. Niezwykle ważne jest to, by przemyśleć, jak zmienią się nasze potrzeby w perspektywie kilkunastu lat, czyli tak długo, jak rzeczywiście będziemy z niego korzystać. Dlatego też planowanie kuchni przed jej powstaniem to kluczowy etap.”



Romana Kluge
Doradca
BLUM

Dzięki funkcjonalnym rozwiązaniom możemy wykorzystać przestrzeń, np. pod szafkami kuchennymi i tym samym uzyskać nie tylko w pełni dostępną szufladę, ale również podest, dzięki któremu będziemy w stanie dosięgnąć do wyższych szafek czy półek.”

Na co zwracać uwagę przy urządzaniu kuchni?

Trójkąt roboczy wskazuje na minimalne i maksymalne odległości między podstawowymi sprzętami w kuchni. Dystans między lodówką a zlewem oraz zlewem a kuchenką powinien wynosić od 120 cm do 210 cm. Pomiedzy kuchenką a lodówką natomiast należy zachować odległość 120–270 cm.

Trójkąty robocze mogą przybierać różne formy w zależności od kształtu kuchni. Pamiętajmy jednak, że te podręcznikowe wymiary można odpowiednio zmodyfikować w mniejszych kuchniach, zwłaszcza jeśli nie jesteśmy amatorami gotowania. Ta przestrzeń ma pasować do nas, a nie do podręcznika ergonomii!

- Przeanalizujemy kolejność wykonywanych działań; bardzo ważne jest określenie sposobu funkcjonowania w kuchni. Powiązanie kluczowych czynności z poszczególnymi elementami tej przestrzeni, pozwala

zrozumieć istotę jej funkcjonalności.

- Zastanówmy się, jakie sprzęty są nam niezbędne. Ich rozlokowanie powinno odpowiadać potrzebom użytkowników, a także metrażowi.
- Zapewnijmy sobie odpowiednio dużo przestrzeni roboczej. Powinniśmy mieć wystarczającą ilość miejsca do przygotowania codziennych posiłków.
- Pamiętajmy o dostatecznej liczbie gniazdek elektrycznych.
- Oświetlenie w kuchni może być dekoracyjne, ale w szczególności powinno ułatwiać pracę. To funkcyjne powinno oświetlać blat, ale nie może świecić zza naszych pleców. Wysokość lamp zawieszonych nad wyspą warto dopasować do wzrostu najwyższego domownika.
- Zaaranżujmy miejsce do przechowywania.

Każda kuchnia powinna składać się z 5 stref – niezależnie od jej wielkości. Strefy powinny być rozmieszczone jedna obok drugiej, w odpowiedniej kolejności. Dzięki temu przygotowanie posiłków będzie wygodne:

- strefa zapasów
- strefa przechowywania
- strefa zmywania
- strefa przygotowywania posiłków
- strefa gotowania



Zmiana podejścia?

„Systemy eliminujące potrzebę kontaktu z przyciskami”, nabrały szczególnego znaczenia w okresie pandemii. Opracowaliśmy System Informacji Wizualnej w przestrzeniach wspólnych budynków, zachęcając mieszkańców do korzystania ze schodów. Dla większego bezpieczeństwa na dziedzińcach naszych inwestycji umieściliśmy solarne dozowniki z płynem dezynfekującym. A nasze Kluby Mieszkańca, służące dotychczas do nieformalnych spotkań, ewoluowały we Flex Roomy – wielofunkcyjne przestrzenie z miejscem do pracy zdalnej.”



Agnieszka Chrulaska
Design Manager
Echo Investment

Zupełnie nowa rzeczywistość, którą poznajemy od początku pandemii z całą pewnością wpłynęła na naszą strefę do życia. Czas izolacji, zdalna nauka i praca sprawiły, że na etapie poszukiwania mieszkania istotne stały się dla nas rozwiązania funkcjonalne, na które wcześniej zwracaliśmy mniejszą uwagę. Dom stał się **przestrzenią wielofunkcyjną**, w której pracujemy, uczymy się, jemy i odpoczywamy. W Archicomie postanowiliśmy sprawdzić, jak dziś zmieniło się postrzeganie przestrzeni przez projektantów, deweloperów i naszych Klientów. Przeprowadziliśmy badanie oparte na rozmowach z naszymi partnerami i pracownikami, osobami, które na co dzień mają kontakt z poszukującymi i urządzającymi nowe lokum.

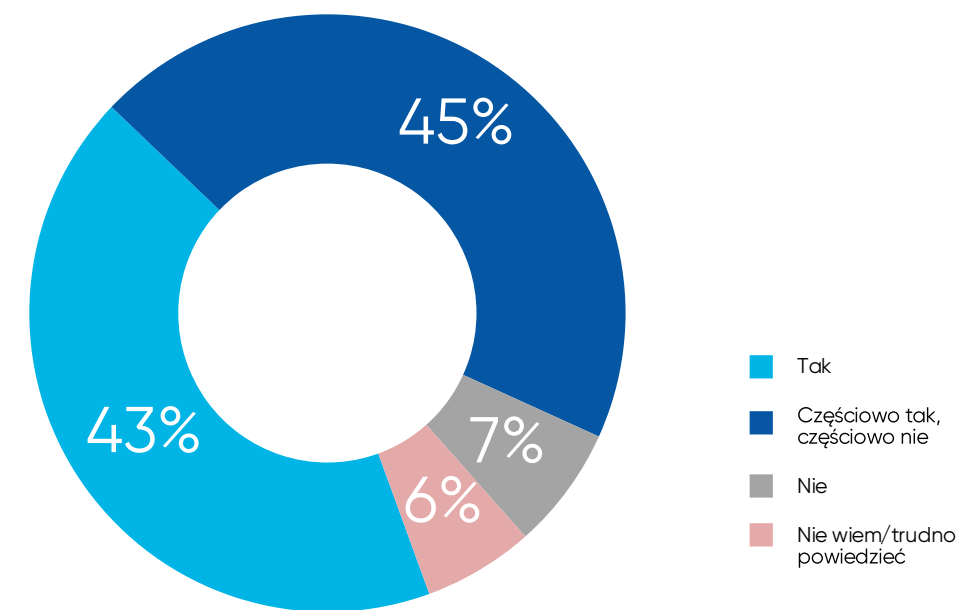
Czego poszukujemy w mieszkaniach, mając to nowe doświadczenie? Przede wszystkim możliwości zmian w naszej przestrzeni, nawet jeśli to niewielkie mieszkanie. Kuchnia w ciągu dnia ma stać się małym pomieszczeniem do pracy, a wieczorami miejscem do gotowania, serwowania posiłków czy uprawiania kulinarnego hobby. Oprócz tego zdecydowanie chętniej wybieramy większe i głębsze balkony. Ta część mieszkania zmieniła się niemalże w dodatkowe pomieszczenie! Ograniczenia z czasu pandemii sprawiły, że zdecydowanie ważniejsza stała się dziś dla nas strefa relaksu. Oprócz balkonu, tarasu czy ogródka, szukamy również miejsc ulokowanych blisko terenów rekreacyjnych. **Chętniej podchodzimy też do innowacji**, takich jak m.in. bezdotykowe otwieranie drzwi czy wind. Zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców stało się priorytetem dla wielu deweloperów.

W przypadku zmian zachodzących na rynku, a trudnych do przewidzenia, dobrze gdy deweloper szybko wprowadza i testuje różne rozwiązania, które nie wymagają specjalnego przygotowania. Dotyczy to w szczególności detali, które nie ważą dużo w budżecie, a znacząco mogą poprawić komfort życia. Innowacje wprowadzone niemalże natychmiast stanowią odpowiedź na niespodziewanie pojawiające się potrzeby. Jeśli klient na rynku deweloperskim sprawdzi ich funkcjonalność w praktyce i określi ją jako istotną – zostaną na lata i na trwale udoskonalą projektowane nowe inwestycje.

Pandemia Covid-19 nie zmieniła podejścia Archicomu do projektowanych przestrzeni. Nasze układy miały być na tyle uniwersalne, by dopasowywały się możliwości aranżacji do różnych stylów życia. Test, który przeszły w okresie ostatnich dwóch lat, zdały celująco. Zarówno deweloper, jak i projektant muszą myśleć perspektywnie o przestrzeni, którą tworzą – ona zawsze dotyczy przyszłości. Funkcjonalność stosowanych rozwiązań ma być rozwiązaniem na lata, a układy mieszkań – na tyle przemyślane, by możliwe było zastosowanie zwinnego planowania do przestrzeni, którą kupujemy.

W Archicomie na bieżąco analizujemy, za które udogodnienia Klient jest gotów zapłacić i czy wpłyną one korzystnie na jego zdrowie, finanse lub codzienny komfort. W gruncie rzeczy to właśnie sprawia, że ludziom dobrze się mieszka.

Czy zmiany w użytkowaniu mieszkania związane z pandemią zostaną utrzymane także po jej ustaniu?



W oparciu o przeprowadzone przez Archicom badania dotyczące użytkowania mieszkania, zapytaliśmy ankietowanych, czy wprowadzone przez nich zmiany związane z pandemią, zostaną utrzymane także po jej ustaniu. Aż 42 proc. osób stwierdziło, że tak, zmiany zachowają, a kolejne 45 proc. wskazało, że częściowo nie wrócą już do funkcjonowania w mieszkaniu na zasadach sprzed pandemii.

Klient mówi

Jak realizujemy potrzeby naszych Klientów w Archicomie?

Przysłuchujemy się ich opiniom i analizujemy na bieżąco zmieniające się oczekiwania. Wiedząc, jak ważna jest obecnie elastyczność – wyciągamy wnioski i doskonalimy nasze projekty.

Proponowane układy dopracowujemy od lat. W związku z tym, że Klienci coraz chętniej wprowadzają zmiany aranżacyjne, do instrukcji mieszkania dodaliśmy zgody projektanta na zmiany aranżacyjne, które nie wymagają konsultacji z nami jako deweloperem. Dzięki temu nasi Klienci oszczędzają czas i nie muszą dopytywać m.in. o możliwość zamontowania klimatyzacji czy rolet.

Staramy się też wspomagać decyzje Klientów poprzez pomoc w ocenie funkcjonalności oczekiwanych zmian, które czasami mogą nawet istotnie obniżyć komfort ich życia w wybranej przestrzeni.

W naszych projektach mieszkań stosujemy przemyślany układ pomieszczeń. To przekłada się na możliwość wydzielenia potrzebnych Klientom stref. Dzięki temu nawet na mniejszych metrażach możliwe jest przygotowanie przestrzeni do pracy czy wypoczynku, a także innych stref, które mają spełniać zdefiniowane przez naszych Klientów funkcje.

Wybór mieszkania to jedna z poważniejszych decyzji życiowych. Mimo różnych potrzeb, istnieje zestaw uniwersalnych udogodnień, które ułatwiają funkcjonowanie w każdym mieszkaniu oraz podnoszą jego estetykę. Jednak oprócz cech, których szukamy, są też takie, których zdecydowanie nie chcemy w naszym mieszkaniu.

Nawet jeśli znajdziemy układ idealny, może okazać się, że będziemy chcieli dokonać drobnych zmian aranżacyjnych. Dobrze, jeśli deweloper słucha naszych potrzeb i rozumie, że przestrzeń, którą dostarcza czasem wymaga przeorganizowania, a nawet zmiany pełnionej funkcji.

W praktyce może okazać się, że zmiany aranżacyjne, które planujemy, wpłyną negatywnie na funkcjonalność naszego mieszkania. Rolą dewelopera jest więc również edukacja – tak, by Klient nie popełniał błędów, bazując na

wyobrażeniach, zamiast na faktycznych możliwościach. Warto pamiętać, że rozwiązania muszą być przede wszystkim realne, co czasami wymaga pewnych kompromisów.

Tego nie lubimy

- **Hałas** – bo zła akustyka mieszkania wpływa na relacje sąsiedzkie
- **Długie korytarze** – bo nie chcemy przemieszczać się po mieszkaniu na hulajnodze
- **Płytkie balkony** – bo chcemy wspólnie z bliskimi wypić kawę na świeżym powietrzu
- **Brak schowków** – bo nowa para butów zasługuje na miejsce w szafie
- **Źle zaprojektowane układy mieszkań na piętrze** – bo nie chcemy, zasypiając, słyszeć odgłosów z sąsiedniego mieszkania

To lubimy

- **Przestrzeń** – by schować rower lub wózek
- **Zieleń** – by wiosną sadzić rośliny na balkonie, a w środku zimy cieszyć się naturą w mieszkaniu
- **Widok** – by dobrze zaczynać każdy dzień
- **Światło** – by nastrój w domu był zawsze dobry
- **Zapach** – by czuć tylko dobre zapachy, mając właściwie zaplanowaną wentylację
- **Dźwięk** – by prawidłowa akustyka w mieszkaniu sprzyjała intymności
- **Dodatkowe instalacje** – by móc zamontować klimatyzację, jeśli będziemy mieć taką potrzebę

„Warto orientować się w aspektach technicznych lokalu i wyposażenia całego budynku. Zarówno komfort akustyczny, jak i termiczny zależą od zastosowanych rozwiązań. Mieszkania powinny być odseparowane akustycznie pomiędzy sobą, ale również od korytarza, klatki schodowej oraz windy, której szyb powinien być oddzielony pod względem konstrukcyjnym od pozostałych przegród. Zniweluje to przenoszenie się drgań, a co za tym idzie również hałasu.”



Gabriela Cader
Projektant Architektury
SRDK Architekci Studio Śródka

Redakcja

Redaktor naczelna

Agnieszka Zamojska-Sroka

Redaktor prowadząca

Anita Makowska

Koordynatorka projektu

Kamila Piasecka

Wkład merytoryczny naszych ekspertów

Gabriela Cader (SRDK Architekci Studio Śródka),
Agnieszka Chruliska (Echo Investment),
Aneta Góralska (KODO Projekty i Realizacje Wnętrz),
Ariadna Kamińska (SRDK Architekci Studio Śródka),
Romana Kluge (Blum Polska Sp. z o.o.),
Renata Braszkiewicz-Walczak (Archicom SA),
Natalia Choroszy (Archicom SA),
Karolina Czernik (Archicom SA),
Grzegorz Kilian (Archicom SA),
Piotr Ludwiński (Archicom SA),
Anna Sieczkowska (Archicom SA),
Anna Stachów (Archicom SA),
Marianna Zbryt (Archicom SA)

Archicom, listopad 2021



Barometr Archicom