

Ewolucja w projektowaniu mieszkań

STRATEGIA PROJEKTOWANIA MIESZKAŃ ZMIENIA SIĘ WRAZ ZE ŚWIADOMOŚCIĄ, Z POTRZEBAMI I Z UPODOBIANAMI ICH PRZYSZŁYCH UŻYTKOWNIKÓW. TO ISTOTNE CZYNNIKI, UWARUNKOWANE NIE TYLKO CHĘCIĄ ODEJŚCIA OD JUŻ WYCZERPANYCH KONCEPCJI ARANŻACYJNYCH, ALE TAKŻE OBSERWACJĄ I REAKCJĄ NA GLOBALNE ZMIANY O PODŁOŻU EKOLOGICZNYM, GOSPODARCZYM I SOCJOLOGICZNYM. W JAKI SPOSÓB BĘDIEMY MYŚLEĆ O PROJEKTOWANIU MIESZKAŃ W NAJBLIŻSZYCH LATACH? JAKIE POTRZEBY MIESZKAŃCÓW OKAZĄ SIĘ NAJBARDZIEJ ZMIANOTWÓRCZE? I JAK PANDEMIA WPŁYNIE NA PODEJŚCIE DEWELOPERÓW I ARCHITEKTÓW DO PROJEKTOWANIA OSIEDLI I MIESZKAŃ?



Izabela Kucharska

Menedżer ds. Rozwoju Produktu,
Skanska Residential Development
Poland

Z wykształcenia architekt, ukończyła studia na Wydziale Architektury i Urbanistyki Politechniki Warszawskiej, a następnie Zarządzanie Projektami w Szkole Głównej Handlowej. Przez ponad 7 lat pracowała w biurach architektonicznych. Od 2014 r. związana jest ze spółką mieszkaniową Skanska, gdzie wyznacza standardy i kierunki w rozwoju osiedli. Jest współautorką koncepcji Home Center – strefy klienta.



Projektowanie osiedli to proces, który zakłada dużo więcej niż tylko analizę trendów, wykorzystanie specjalistycznej wiedzy i wieloletniego doświadczenia. Deweloperzy i architekci muszą być baczni obserwatorami i w realny sposób zmieniać trafne spostrzeżenia na funkcjonalne rozwiązania. Wydaje się, że nigdy wcześniej nie było to tak istotne jak teraz. W końcu jesteśmy świadkami wielu przemian o globalnym zasięgu i znaczeniu, co jednocześnie ma realne przełożenie na nasze codzienne życie – od szybko postępującego ocieplenia klimatu, przez rozwój technologii, po zmiany w stylu życia, które wymusiła na nas np. pandemia koronawirusa.

Nie ulega wątpliwości, że zakup nieruchomości jest inwestycją na całe życie. Dlatego zarówno dla architektów, jak

i deweloperów bardzo istotne są tu dwie perspektywy. Z jednej strony jest to świadomość teraźniejszości, możliwości dostępnych tu i teraz, a z drugiej umiejętność dostrzeżenia zupełnie nowych wyzwań oraz potrzeb, jakie wraz z kolejnymi etapami życia przyniesie przyszłość.



DEWELOPERZY I ARCHITEKCI
MUSZĄ BYĆ BACZNYMI
OBSERWATORAMI
I W REALNY SPOSÓB ZMIENIAĆ
TRAFNE SPOSTRZEŻENIA
NA FUNKCJONALNE
ROZWIĄZANIA. WYDAJE SIĘ,
ŻE NIGDY WCZEŚNIEJ NIE BYŁO
TO TAK ISTOTNE JAK TERAZ.

Strefa do życia w szerszej perspektywie

Pierwsza wyraźna zmiana, która będzie umacniała się w najbliższych latach, dotyczy konceptu holistycznego podejścia do organizacji szeroko pojętej przestrzeni do życia. Co leży u podstaw tego trendu? Otóż, osoby zainteresowane kupnem mieszkania coraz częściej myślą o swoim „miejscu na Ziemi” nie tylko w kontekście samego lokalu, ale także w kontekście najbliższego otoczenia bloku oraz terenu całego osiedla. Dlatego też od kilku lat podczas projektowania osiedli mieszkaniowych bardzo duży nacisk kładzie się na odpowiednie rozplanowanie urbanistyki i infrastruktury otoczenia.

Inwestorzy dużą wagę przywiązują do funkcjonalnej aranżacji części wspólnych oraz organizacji i podziału terenu osiedla na specjalne strefy. W pierwszym przypadku popularnymi, a jednocześnie coraz częściej standardowymi rozwiązaniami, są place zabaw dla dzieci w różnym wieku, ławki, stojaki na rowery i ścieżki rowerowe. To również starannie zaprojektowana zieleń, będąca dla mieszkańców miejscem relaksu oraz przestrzenią do spędzania czasu w częściach osiedla współdzielonych z innymi osobami.

Jeśli z kolei mówimy o podziale terenu osiedla na funkcjonalne strefy, to bardzo dobrym rozwiązaniem będzie jego podział na trzy obszary: strefę publiczną, w której może przebywać każdy; strefę półpubliczną dostępną wyłącznie dla mieszkańców; oraz strefę w pełni prywatną.

Znacznie większa świadomość środowiskowa

Kolejnym zjawiskiem od kilku lat wyraźnie zauważalnym wśród potencjalnych nabywców mieszkań są jasno sprecyzowane oczekiwania. Z jednej strony dotyczą one warunków, w których prowadzone są prace budowlane, a z drugiej poszanowania przez dewelopera środowiska naturalnego na terenie inwestycji. To znacząca zmiana i trend, który zdecydowanie będzie się nasilał.





Nabywcy są doskonale zorientowani – wiedzą, że w zweryfikowaniu dewelopera pod tym względem mogą im pomóc informacje o certyfikatach, które przyznano konkretnej inwestycji. Jednym z nich z całą pewnością jest międzynarodowy certyfikat środowiskowy BREEAM, potwierdzający spełnienie najwyższych standardów zrównoważonego budownictwa.

Drugi trend dotyczy troski o środowisko na każdym etapie powstawania inwestycji – od planowania, przez projekt, po budowę. Inwestorzy przy projektowaniu wykazują wrażliwość nie tylko na potrzeby samych mieszkańców, ale również wyrażają troskę o środowisko i naturalny ekosystem na terenie osiedla. Co to oznacza w praktyce? Potencjalni kupcy zwracają uwagę na zastosowanie nietoksycznych materiałów, a nawet na segregację i zarządzanie odpadami w czasie powstawania budynków. Nie bez znaczenia jest również zasilanie placu budowy – przyjazne rozwiązania w tym zakresie mogą zakładać zasilanie poprzez stuprocentowe wykorzystanie surowców odnawialnych, np. energii wiatrowej.

Trend większej świadomości środowiskowej sprawia, że coraz częściej – już na etapie projektowym – deweloperzy proszą o ekspertyzy ekologów lub ornitologów, co finalnie pozwala im tworzyć inwestycje nie tylko wpisujące się w krajobraz okolicy, ale również stanowiące

harmonijną całość z istniejącym na ich terenie ekosystemem. Można przypuszczać, że będzie to praktyka, która na stałe wpisze się w myślenie o projektowaniu osiedli mieszkalnych.

Inteligentne rozwiązania w służbie domowych budżetów

Nie ulega wątpliwości, że ostatnie lata w architekturze były czasem dynamicznego rozwoju technologicznych rozwiązań, typu smart. Ich popularność nikogo już nie dziwi, zważywszy na ich pozytywny wpływ nie tylko na komfort użytkowania osiedli, ale również na domowy budżet mieszkańców. Co więcej, podobnie jak w przypadku troski o środowisko, nowoczesne podejście do efektywności energetycznej budynków staje się standardową pozycją na liście oczekiwań potencjalnych inwestorów. Na które rozwiązania kupujący będą kierowali swoją uwagę?

Należą do nich chociażby systemy LED w częściach wspólnych czy termostaty, które umożliwiają zarządzanie ogrzewaniem mieszkania poprzez zdalną regulację temperatury. Urządzenia te pozwalają również określić harmonogramy grzewcze, przez co ułatwiają racjonalne i zrównoważone korzystanie z energii elektrycznej oraz ciepłej. Wydaje się, że jedną z motywacji kupujących jest tutaj chęć optymalizowania budżetu, jednak

nie można zaprzeczyć, że to również przejaw znacznie większej świadomości ekologicznej.

Podobnie jest także z dbałością o jakość powietrza wewnątrz mieszkań. Popularnym rozwiązaniem będzie montowanie w oknach nawiewników antysmogowych oraz antyalergicznym, które stanowią skuteczną barierę przed niebezpiecznymi dla zdrowia cząsteczkami pyłu. Warto również w tym miejscu zwrócić uwagę na zmiany w przepisach na 2021 r., które sprawiają, że systemy rekuperacyjne i panele fotowoltaiczne staną się codziennością w inwestycjach mieszkaniowych.

Zaawansowane rozważania na temat energooszczędnych rozwiązań są dowodem, że kolejny raz to właśnie większa świadomość nabywców z jednej strony, a wymogi prawne z drugiej będą miały realny wpływ na kierunek myślenia o projektowaniu lokali mieszkalnych.

W stronę różnorodności

Młodzi nabywcy doskonale zdają sobie sprawę z tego, jak w ciągu dziesięcioleci będą zmieniały się ich potrzeby oraz styl życia. Dlatego coraz większą uwagę zwracają na osiedla mieszkalne charakteryzujące się dostępnością, którą można rozumieć poprzez architektoniczną otwartość dla wszystkich – bez względu na ograniczenia ruchowe. Kolejną zmianą w projektowaniu inwestycji mieszkalnych

będzie zatem jeszcze większa troska o zapewnienie komfortu i bezpieczeństwa wszystkim ich mieszkańcom z uwzględnieniem osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, niewidomych, słabowidzących czy niesłyszących oraz osób przemieszczających się z małymi dziećmi.

Dlatego też w najbliższych latach na sile przybierze nurt projektowania zorientowanego właśnie na różnorodność – w kontekście potrzeb, poczucia komfortu i możliwości ruchowych. Coraz więcej osiedli mieszkalnych będzie budowanych z myślą o niwelowaniu barier, np. krawężników i schodów terenowych. Architekci będą dbali o to, by wejścia do budynków były zapewnione z poziomu terenu. Istotne okażą się również odpowiednio duże pola manewrowe przed windami czy też drzwi przesuwne w garażach. Z kolei już w samych mieszkaniach oczekiwany standardem będą bezprogowe wejścia na balkon oraz umiejscowienie, domofonów, włączników światła oraz klamek w oknach na takiej wysokości, aby mogła ich dosięgnąć osoba na wózku.

Warto pamiętać, że tym razem ponownie to certyfikaty przyznane danej inwestycji będą pomocne nabywcom podczas poszukiwań osiedli otwartych na różnorodność. Jednym z nich z pewnością jest certyfikat „Obiekt bez barier”, którym w Polsce może pochwalić się osiedle Holm House w Warszawie.

Elastyczność aranżacyjna i wydzielanie stref

Kolejny trend to zmiana podejścia do organizowania przestrzeni wewnątrz mieszkania. Wiele lat temu byliśmy przyzwyczajeni do dość rygorystycznego oddzielania od siebie poszczególnych pomieszczeń – bez względu na ich metraż staraliśmy się zamykać każdą strefę w czterech ścianach. Później nastąpił przełom, a w raz z nim trend na otwieranie i łączenie ze sobą różnych przestrzeni, np. kuchni z salonem lub głównej sypialni z salonem kąpielowym. Jak można było przypuszczać, po kilku latach inwestorom zaczęło

brakować funkcjonalnych podziałów w mieszkaniach, które mogłyby być tzw. złotym środkiem pomiędzy pełnym zamknięciem a całkowitym otwarciem i łączeniem pomieszczeń.

I jest to właśnie moment w ewolucji projektowania, w którym znajdujemy się dzisiaj. Oczywiście oddzielanie poszczególnych stref nie będzie miało wiele wspólnego ze sztywnym podziałem sprzed 15, 20 lat. Dziś skłaniamy się ku subtelnym rozwiązaniom umożliwiającym mieszkańcom wydzielenie danej strefy z pomieszczenia. Bardzo dobrze sprawdzą się tutaj wnęki i półścianki, które w harmonijny sposób pozwolą wyraźnie zaznaczyć granice poszczególnych stref w mieszkaniu.

Równie istotne będzie także zapewnienie mieszkańcom możliwości swobodnej zmiany aranżacji. Jest to trend, którego – w wyniku pandemii – popularność wzrośnie w najbliższym czasie. Doświadczenia bezterminowej pracy zdalnej oraz nauki hybrydowej wzmogły w domownikach potrzebę posiadania pewnej przestrzeni tylko dla siebie. Dlatego też będziemy odchodzić od projektowania dużych przestrzeni typu open space, by zastąpić je większą liczbą mniejszych pomieszczeń. Co ważne – niepewna sytuacja na rynku sprawi, że potencjalni kupujący nie będą skłonni inwestować w większe mieszkania. Natomiast będą starannie dobierali ich układy funkcjonalne i wybierali też mieszkania z większymi balkonami i loggiami.

Potrzeba obcowania z naturą

Przez wiele lat pokutowało przeświadczenie, że balkony – przynajmniej w pewnym zakresie – pełnią funkcję dodatkowej przestrzeni gospodarczej. I tak przechowywaaliśmy na nich np. sprzęt sportowy, akcesoria ogrodnicze oraz inne sporadycznie używane przedmioty. Dziś szczególnie daje się zauważyć, że potencjalni kupujący cenią przestrzeń, za którą płacą. Jak to rozumieć? Otóż, lokatorzy nie gromadzą zbędnych przedmiotów, sprawnie oceniając ich przydatność, a następnie

ofiarowując im „drugie życie” za pomocą różnego typu aplikacji mobilnych. Tym sposobem balkony stały się na powrót miejscem wyciszenia i relaksu. Balkony znowu będą przestrzenią, umożliwiającą mieszkańcom obcowanie z naturą – dlatego tak ważne jest holistyczne podejście do projektowania osiedli mieszkalnych. Można przypuszczać, że pandemia jeszcze bardziej utrwali ten sposób myślenia – w końcu przecież w czasie izolacji, kwarantanny to tarasy i balkony były dla wielu ludzi jedynymi miejscami na świeżym powietrzu, z których mogli swobodnie korzystać.

Tym samym płynnie przechodzimy do kolejnego wyraźnego trendu, związanego z balkonami. Zauważamy wyraźne odejście od projektowania ich w jednym ciągu, z przegrodami w wyznaczonych miejscach. Tę kwestię potencjalni kupujący przedstawiają niezwykle klarownie: zależy im na zupełnie samodzielnych balkonach. Z jednej strony jest to podyktowane chęcią zachowania prywatności, z drugiej – zwłaszcza w obliczu pandemii – rozwiązanie to należy utożsamiać z potrzebą zachowania odpowiedniej odległości od innych mieszkańców, a tym samym z potrzebą poczucia bezpieczeństwa.

Obserwujemy nową rzeczywistość

Ewolucja w projektowaniu mieszkań jest procesem niezwykle „żywym”, dynamicznym, definiującym się na nowo w zasadzie na naszych oczach – zwłaszcza teraz, gdy obserwujemy wiele znaczących zmian przenikających niemal każdy wymiar codziennego życia. Deweloperzy i architekci powinni stale obserwować i analizować ewoluującą rzeczywistość, by nie tracić uważności względem coraz większej świadomości inwestorów w zakresie własnych potrzeb, ekologii i przyjaznego budownictwa, a także nowoczesnych rozwiązań technologicznych oraz systemów certyfikowania osiedli. Dzięki temu możliwe będzie projektowanie obiektów mieszkalnych na miarę czasów – nowoczesnych, ekologicznych, funkcjonalnych i otwartych na różnorodność.