
w dobrym sąsiedztwie

osiedla mieszkaniowe w Polsce

think
co



Integrum
Management



NOHO[™]
INVESTMENT



otodom



Miasteczko
Siewierz
Jeziorna

think
co

www.thinkco.pl

w dobrym sąsiedztwie

osiedla mieszkaniowe w Polsce

Tomasz Bojęć

Przemysław Chimczak-Bratkowski

Dominik Różewicz

Karolina Bondar

Agata Goleśna

Kaja Kokoszka

Izabela Kostrzewska

Aleksandra Leciej

Natalia Popławska

Katarzyna Siermińska

Aleksandra Świstek

Opracowanie graficzne:

Aleksandra Dobrzyńska

Warszawa 2024

partnerzy strategiczni:

 **Integrum** Management × **NOHO** INVESTMENT × **otodam** ×  Miasteczko Siewierz Jeziorna

spis treści

inwestycje deweloperskie w Polsce 8

dobre sąsiedztwo, czyli jakie? 24



proszędzkie, czyli prospołeczne 26

czym jest sąsiedzkość? 28

budowanie sąsiedzkości 38

inkluzywność, czyli projektowanie z myślą o wszystkich 46



połączone z miastem 58

kompaktowe, wielofunkcyjne miasta 60

przestrzeń publiczną, przestrzeń prywatną 78

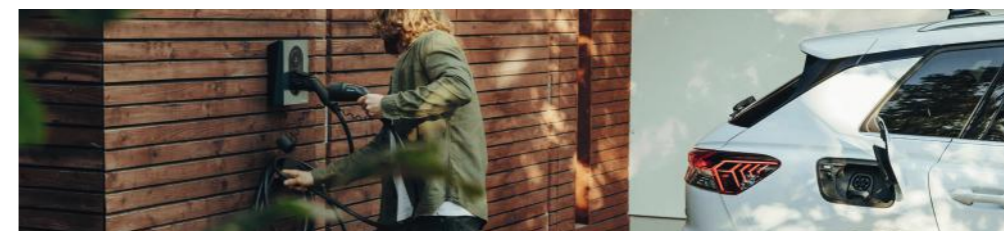


zrównoważone 88

certyfikacje dla budynków mieszkalnych 90

rozwiązania ekologiczne bez greenwashingu 100

zieleń dobra na wszystko 114



otwarte na technologie 120

technologie ułatwiające życie 122

partnerzy strategiczni 130

przypisy 132

o nas 134



fot. james quineire, unsplash

wstęp



Tomasz Bojęć
Managing Partner
ThinkCo



Przemysław Chimczak-Bratkowski
Managing Partner
ThinkCo



Dominik Różewicz
Lead Analyst
ThinkCo

Nieważne gdzie, ważne z kim? Badania to potwierdzają, przynajmniej częściowo. Pomiędzy postrzeganiem przestrzeni a jakością zawieranych znajomości zaobserwować można wyraźną korelację. Niemal 75% ankietowanych mieszkańców Polski, deklarujących utrzymywanie bliskich, przyjacielskich kontaktów z sąsiadami, pozytywnie ocenia okolicę swojego miejsca zamieszkania. Z kolei wraz ze wzrostem obojętności wobec sąsiadów maleje poziom satysfakcji ze swojego otoczenia.

Nawiązywanie więzi sąsiedzkich może być wspierane przez odpowiednie projektowanie przestrzeni. Codzienne interakcje, nawet powierzchniowe, budują poczucie bezpieczeństwa i pozytywnie wpływają na dobrostan mieszkańców. Dążąc do komfortu zamieszkiwania nie można jednak zapominać, że dla każdego oznacza to coś innego. Inkluzywne sąsiedztwa muszą uwzględniać różnorodność potrzeb wynikających z wieku, poziomu sprawności i innych czynników, a jednocześnie być elastyczne i odporne na zmieniającą się strukturę demograficzną. Ludzie się wyprowadzają i wprowadzają, a ci, którzy zostają – też się zmieniają.

Zmieniają się również nasze miasta, które coraz częściej wypełniane są

przez otwarte, wielofunkcyjne dzielnice. Mogą składać się na nie poszczególne inwestycje mieszkaniowe, ułatwiając mieszkańcom codzienne obowiązki i przyjemności. Przeprowadzone przez nas analizy wskazują, że nieogrodzone osiedla mieszkaniowe wzbogacone o lokale usługowe to już niemal standard w dużych miastach, podczas gdy mniejsze miejscowości częściej trwają w dwudziestowiecznym podejściu do oddzielania funkcji.

Poza budowaniem dobrego sąsiedztwa pod kątem społecznym, wiele uwagi poświęcamy również ekologii. Oba te elementy to filary zrównoważonego rozwoju, które zresztą często się ze sobą przeplatają. Wdrażanie rozwiązań środowiskowych nie tylko przyczynia się do minimalizowania zmian klimatycznych, ale wspiera też adaptację do ich skutków, które bezpośrednio dotyczą mieszkańców. A to, co ekologiczne, jest też często zdrowe, wygodne i opłacalne finansowo, dodatkowo wspierając dobrostan.

Życzymy Państwu dobrej lektury, a wszystkim mieszkańcom Polski – dobrych sąsiedztw.

**think
co**

1 inwestycje deweloperskie w Polsce

Gdyby stworzyć przeciętną w skali Polski nową deweloperską inwestycję mieszkaniową, liczyłaby ona 185,6 mieszkań rozlokowanych w 4,6 budynkach, każdy po 4,4 piętra. Teren nie byłby ogrodzony, ale budynki nie posiadałyby też lokali usługowych. Jego mieszkańcy mogliby się za to cieszyć wspólną zielenią, a ci z parterów –

prywatnymi ogródkami. Dzieci bawiłyby się na placach zabaw, kierowcy mieliby do wyboru parkowanie i na ziemi, i pod ziemią.

Takie wnioski płyną z analizy bazy inwestycji dostępnych w portalu BIG DATA RynekPierwotny.pl, przeprowadzonej latem 2024 r. przez zespół ThinkCo. Połowa analizowanych inwestycji w Polsce to projekty o skali określanej w badaniu jako średnie (50-200 lokali). Zdecydowanie mniej jest inwestycji dużych, liczących od 201 do 500 mieszkań (22%), inwestycji małych, do 50 mieszkań (21%), oraz bardzo dużych, powyżej 500 lokali (7%). Gdy jednak pod uwagę weźmiemy liczbę mieszkań, zdecydowanie najczęściej z nich znajduje się w inwestycjach dużych i bardzo dużych, łącznie 67%.

Najwięcej jest obiektów o dwóch (22%), trzech (23%) i czterech (19%) kondygnacjach. Następnie im więcej pięter, tym mniej budynków. Szczególnie rzadkie są te liczące 10 kondygnacji i więcej, wszystkie tak wysokie obiekty stanowią łącznie jedynie 4% ogółu.

otwartość na otoczenie

Cztery na dziesięć badanych inwestycji to **osiedla grodzone**. Stanowią większość na terenach wiejskich (56% projektów), następnie ich odsetek maleje wraz ze wzrostem wielkości miejscowości,

kategorie wykorzystane w badaniu:

WIELKOŚĆ INWESTYCJI

- mała – do 50 mieszkań
- średnia – 51-200 mieszkań
- duża – 201-500 mieszkań
- bardzo duża – powyżej 500 mieszkań

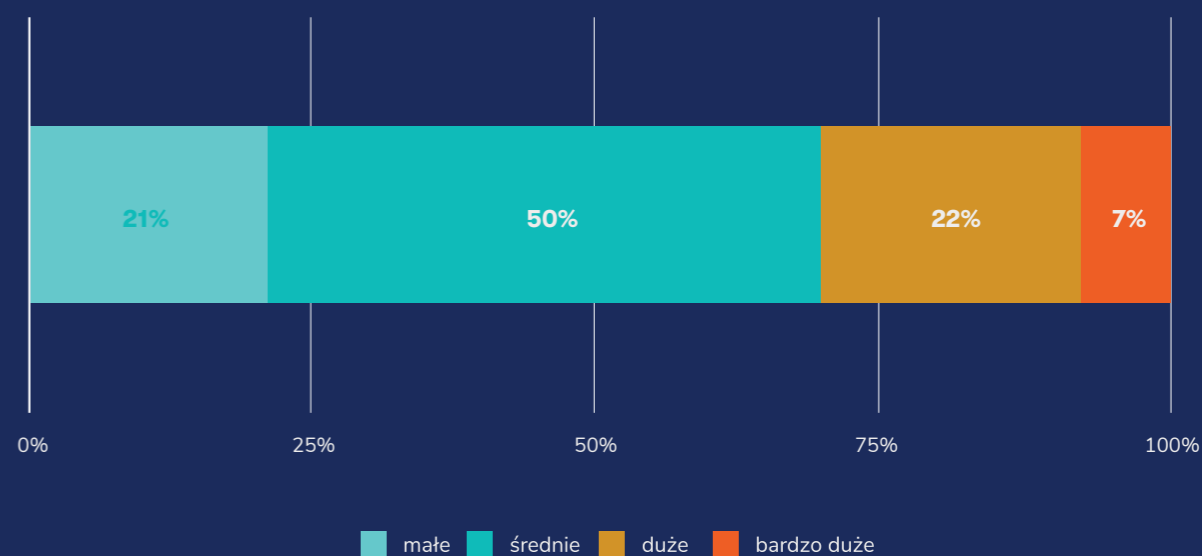
TYP MIEJSCOWOŚCI

- wsie
- małe miasta – do 20 tys. mieszkańców
- średnie miasta – do 100 tys. mieszkańców
- duże miasta – powyżej 100 tys. mieszkańców

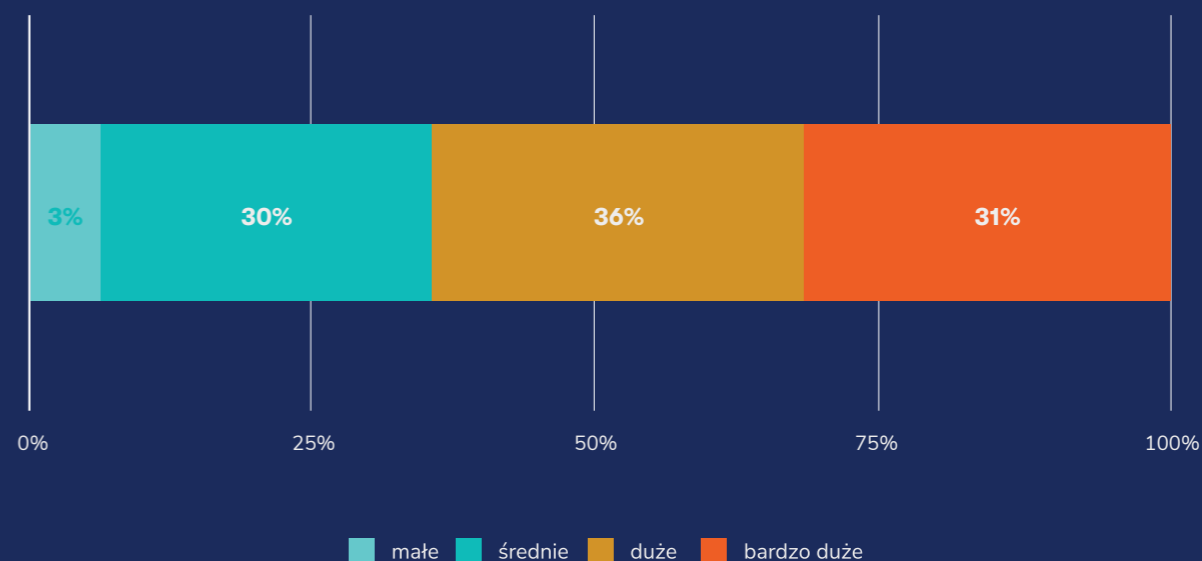
PRZECIĘTNA INWESTYCJA DEWELOPERSKA W POLSCE

185,6 mieszkań
4,6 budynku
4,4 kondygnacji w budynku

ODSETEK INWESTYCJI WG WIELKOŚCI INWESTYCJI

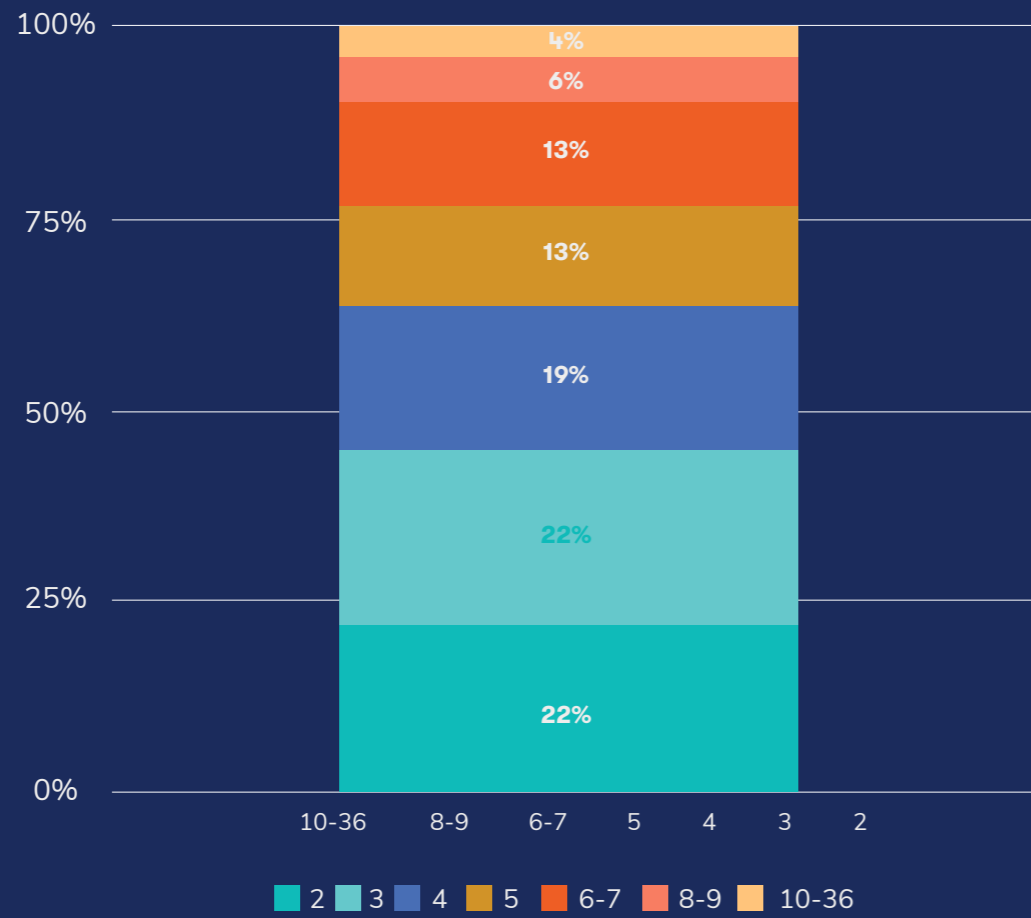


ODSETEK MIESZKAŃ WG WIELKOŚCI INWESTYCJI

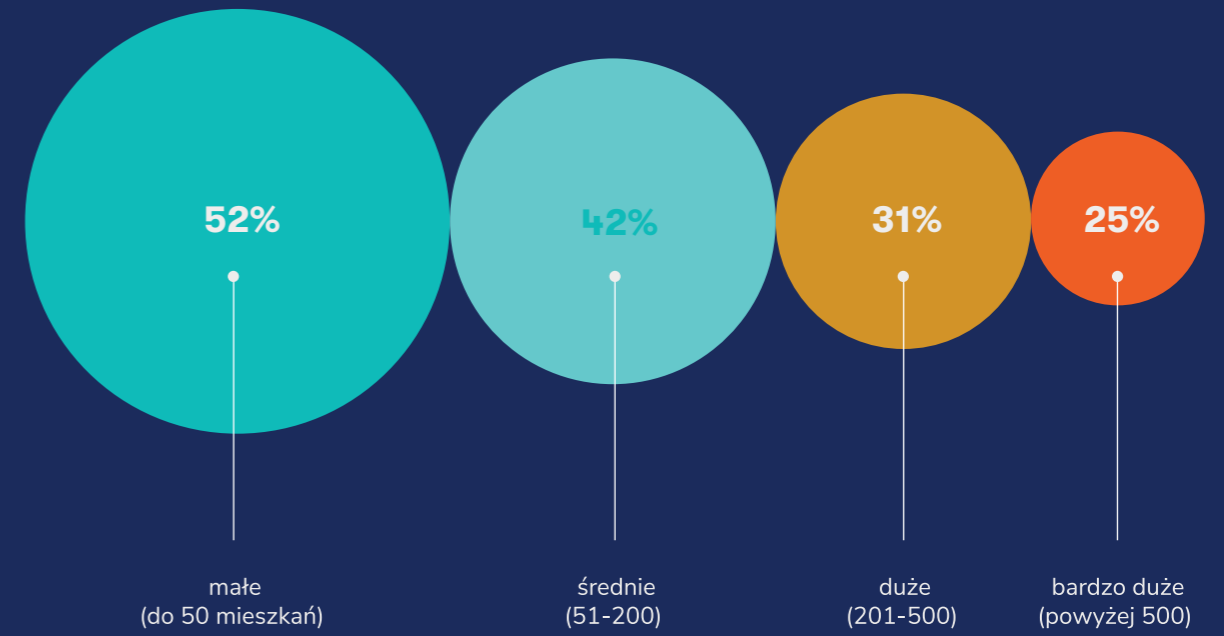


źródło: BIG DATA RynekPierwotny.pl

BUDYNKI WG LICZBY KONDYGNACJI

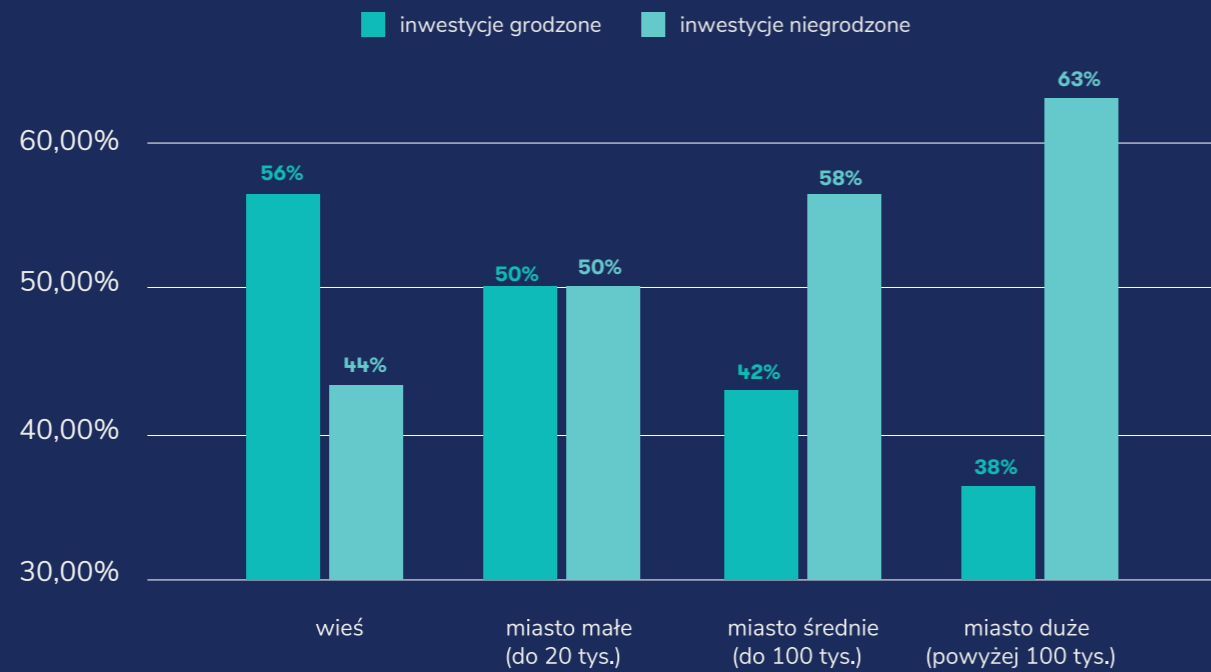


INWESTYCJE GRODZONE WG WIELKOŚCI INWESTYCJI

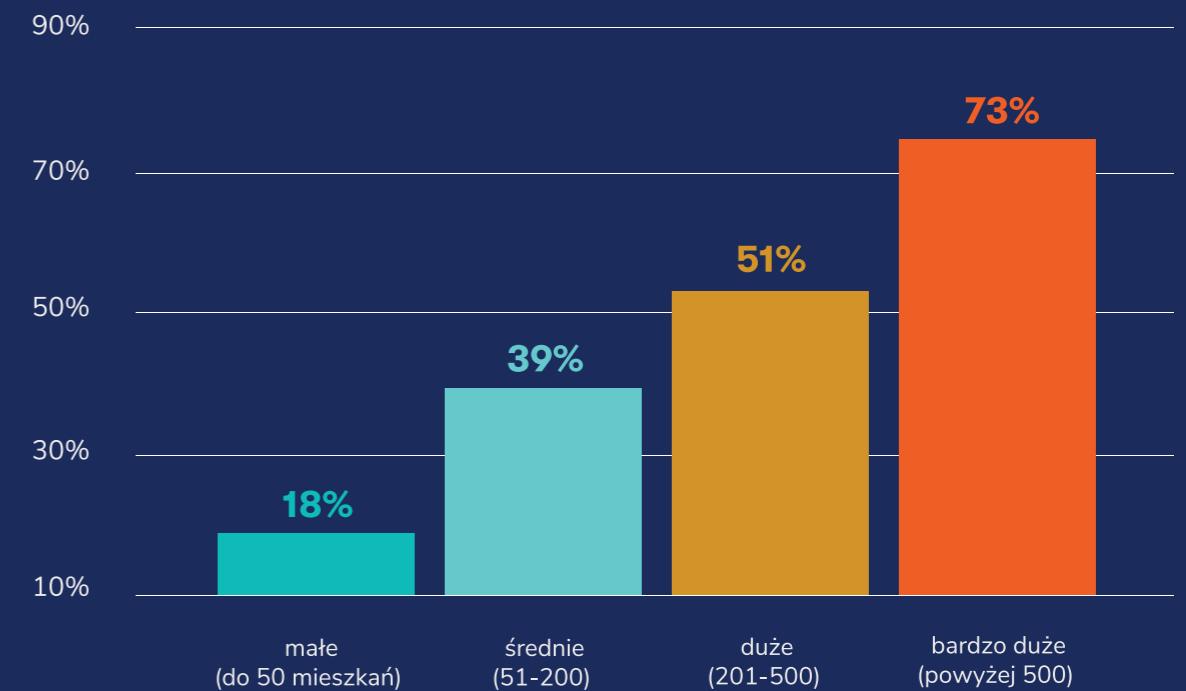


otwartość na otoczenie

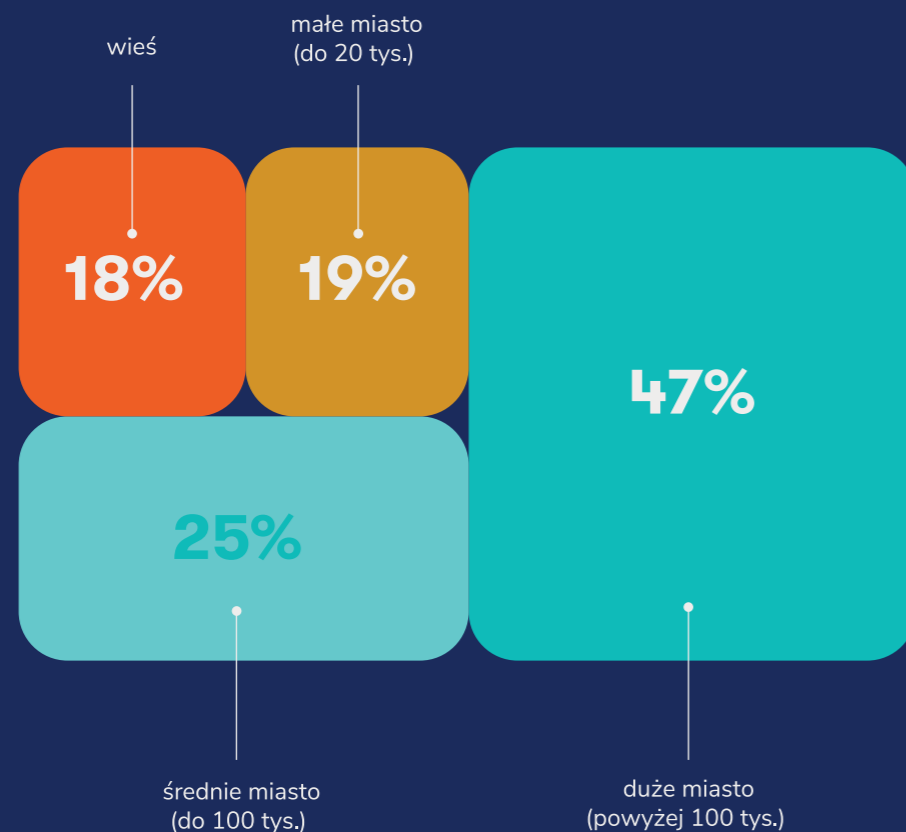
INWESTYCJE GRODZONE WG TYPU MIEJSCOWOŚCI



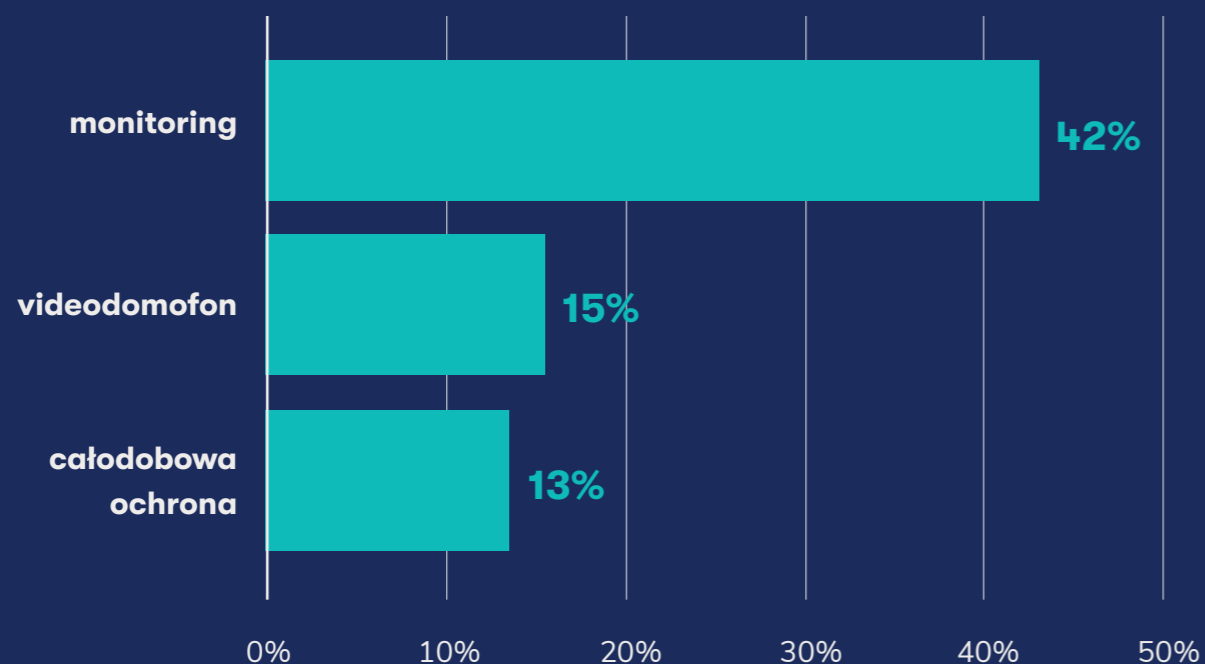
INWESTYCJE Z LOKALAMI USŁUGOWYMI WG WIELKOŚCI INWESTYCJI



INWESTYCJE Z LOKALAMI USŁUGOWYMI WG TYPU MIEJSCOWOŚCI



UDOGODNIENIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM odsetek posiadających je inwestycji



spadając do 38% w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców. Udział procentowy zamkniętych osiedli jest skorelowany również z wielkością inwestycji. Stanowią 52% realizacji do 50 mieszkań i jedynie 25% projektów powyżej 500 mieszkań. Gdy pod uwagę weźmiemy oba te czynniki i spojrzymy wyłącznie na duże i bardzo duże inwestycje w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku, odsetek grodzonych osiedli spada do ok. 30%.

Podobnie wygląda statystyka inwestycji uwzględniających **lokale usługowe w parterach** budynków – oferuje je 40% inwestycji, a ich powszechność rośnie wraz ze skalą inwestycji i wielkością miejscowości. Od 18% w realizacjach do 50 mieszkań, po 73% w inwestycjach powyżej 500 lokali, oraz od 27% na wsiach do 45% w dużych miastach.

Otwarty charakter sąsiedztwa przynosi często pytania o **bezpieczeństwo** mieszkańców. Z analizy wynika, że 42% inwestycji posiada monitoring, 15% – videodomofon, a 13% – całodobową ochronę. Wszystkie te udogodnienia są najpopularniejsze w dużych miastach, choć również tam ich udział procentowy nie odbiega znacząco od średniej dla wszystkich inwestycji w kraju.

dostępność

Powszechnie stosowane są **windy**, posiadają je budynki w 85% badanych inwestycji. Są dość często spotykane nawet w niskich obiektach. W przypadku budynków do trzech kondygnacji łącznie odsetek wynosi 68%, do dwóch kondygnacji łącznie – 13%. Instalowanie wind nie jest zatem motywowane wyłącznie przepisami budowlanymi.

Jednocześnie mniej niż co czwarta analizowana realizacja (23%) została określona przez swoich inwestorów jako **przystosowana dla osób z niepełnosprawnością**. Odnosi się to do 18% małych inwestycji, 23% średnich, 26% dużych i 29% bardzo dużych. Również niezależnie od wielkości miejscowości odsetek ten nie przekracza 30% badanych projektów.

parkowanie

Większość inwestycji posiada zarówno **parkowanie na ziemi, jak i podziemne** (63%). Wyłącznie miejsca naziemne oferuje 22% inwestycji, a wyłącznie podziemne – 14%. Jedynie 0,7% badanych realizacji nie przewiduje żadnego własnego parkingu, zostawiając zmotoryzowanym mieszkańcom tylko publiczne miejsca i parkowanie uliczne. Wszystkie inwestycje całkowicie pozbawione własnego parkingu znajdują się w centralnych dzielnicach największych miast: we Wrocławiu, Łodzi, Krakowie, Warszawie i Poznaniu.

Ogółem w miastach liczących powyżej 100 tys. mieszkańców 68% inwestycji posiada parkingi podziemne i naziemne, 18% wyłącznie podziemne, 13% wyłącznie naziemne, 1% nie ma żadnych. Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że nawet w inwestycjach na terenach wiejskich są przewidziane w niemal co trzecim projekcie. Wszystkie one znajdują się jednak w inwestycjach wielorodzinnych w aglomeracjach największych miast lub dość gęsto zabudowanych miejscowościach turystycznych.

zieleni

Często spotykane są **tereny zieleni**, rozumiane jako tereny urządzone, pokryte roślinnością i pełniące funkcje publiczne, np. umożliwiające odpoczynek i spacerowanie, a jednocześnie wykraczające poza dekorację niezbędnych ciągów komunikacyjnych czy ogrodzeń. Mogą być to zarówno niewielkie skwery i alejki, jak i większe założenia. Przewiduje je 56% inwestycji.

Bardziej popularne są **prywatne ogródki**, najczęściej połączone bezpośrednio z mieszkaniami na parterze, które znajdziemy w 71% badanych inwestycji. Co ciekawe, są niemal równie często uwzględniane w realizacjach na terenach wiejskich (76%), jak i w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców (73%). Z kolei w miastach małych i średnich ich odsetek spada do odpowiednio 65% i 62%.

zabawa i sport

Place zabaw znajdują się w 56% badanych inwestycji, przy czym odsetek ten pozostaje stabilny niezależnie od wielkości miejscowości: od 54% na wsiach, do 57% w dużych miastach. Różnica między osiedlami grodzonymi (59%) a otwartymi (55%) również nie jest znacząca. Istnieją jednak wyraźne różnice w zależności od skali inwestycji. W projektach obejmujących do 50 mieszkań place zabaw występują zaledwie w co piątej realizacji. Po wyłączeniu inwestycji składających się z jednego lub dwóch budynków, odsetek projektów z placami zabaw wzrasta natomiast do 74%.

Zewnętrzna infrastruktura sportowa jest bezpośrednio związana z obecnością terenów zielonych i wielkością inwestycji.

W przypadku małych projektów (do 50 mieszkań) siłownie plenerowe pojawiają się w 4% przypadków, natomiast w bardzo dużych inwestycjach – w 19%. Podobnie wygląda sytuacja z boiskami: od 3% w małych inwestycjach, do 13% w bardzo dużych.

Z kolei **wewnętrzne udogodnienia sportowe**, takie jak siłownie czy sale fitness, są najpopularniejsze w inwestycjach średniej wielkości. Siłownie posiada 8% małych inwestycji, 11% średnich, 14% dużych i 10% bardzo dużych. Podobne trendy obserwujemy w przypadku saun (4% małych realizacji, 7% średnich, 1% bardzo dużych) oraz basenów (odpowiednio 2%, 5% i 3%). Większa popularność tych udogodnień w średnich i dużych inwestycjach wynika prawdopodobnie ze względów ekonomicznych – wysokie koszty instalacji

i utrzymania infrastruktury dzielone są na większą liczbę użytkowników. Jednocześnie udogodnienia tego typu są częściej spotykane w projektach premium, które rzadko obejmują bardzo duże osiedla, ze względu na specyfikę tego segmentu rynku.

ekologia

Chociaż o **rozwiązaniach ekologicznych** mówi się coraz więcej, ich implementacja w inwestycjach mieszkaniowych wciąż pozostaje ograniczona. Infrastrukturę do ładowania pojazdów elektrycznych posiada 23% analizowanych inwestycji, instalacje fotowoltaiczne są dostępne w 13% projektów, pompy ciepła w 6%, a rekuperację w zaledwie 2%.

Ładowarki do samochodów elektrycznych są częściej spotykane w miastach. Posiada je 27% inwestycji w dużych miastach, ok. 15% w małych i średnich, oraz 11% na terenach wiejskich. Ponadto ładowarki są częściej oferowane przez większe realizacje – znajdziemy je w 12% małych, ok. 25% średnich i dużych oraz 32% bardzo dużych projektów.

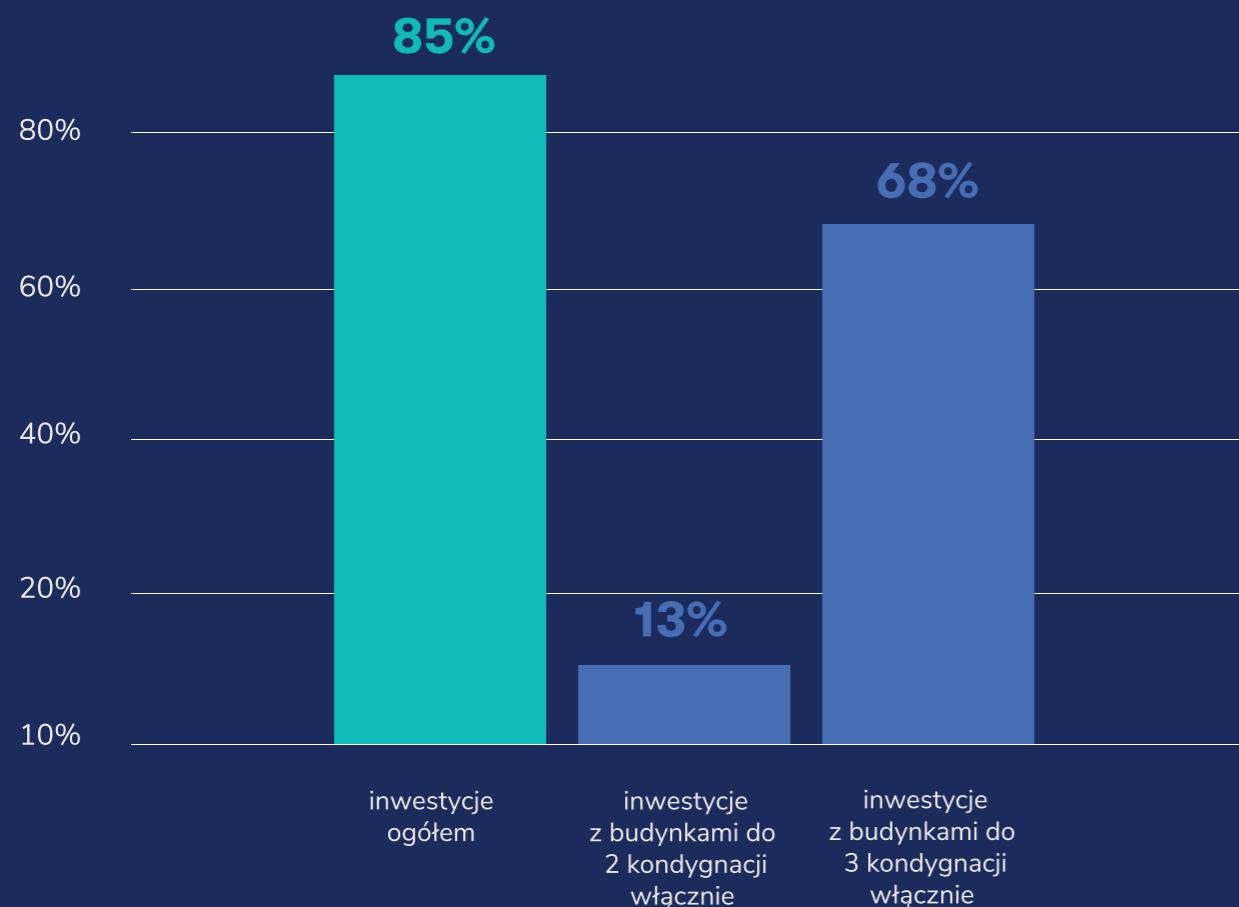
Odwrotną tendencję obserwujemy w przypadku instalacji fotowoltaicznych. Na terenach wiejskich posiada je 18% inwestycji, podczas gdy w miastach – ok. 10% w małych i średnich oraz 13% w dużych. Instalacje fotowoltaiczne są też bardziej popularne w mniejszych inwestycjach: małe i średnie projekty posiadają je w ok. 14% przypadków, natomiast duże i bardzo duże – odpowiednio w 10% i 9%.

inne udogodnienia

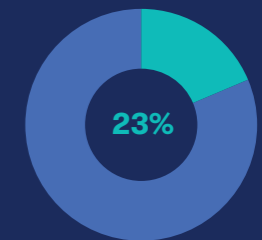
Zazwyczaj mieszkańcy mają dostęp do **dodatkowej przestrzeni do przechowywania**. Komórki lokatorskie są dostępne w 67% analizowanych inwestycji, a ich popularność rośnie wraz ze skalą projektu – od 44% w małych, przez 72% w średnich, po 73-76% w dużych i bardzo dużych inwestycjach. Rowerownie lub wózkarnie są dostępne w 41% inwestycji, przy czym w małych projektach znajdziemy je w 25% przypadków, a w dużych i bardzo dużych – w 52%.

dostępność

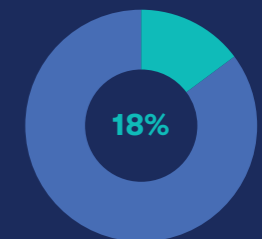
INWESTYCJE Z BUDYNKAMI WYPOSAŻONYMI W WINDY



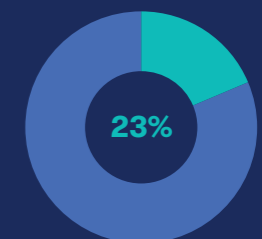
INWESTYCJE PRZYSTOSOWANE DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ zgodnie z informacją inwestorów



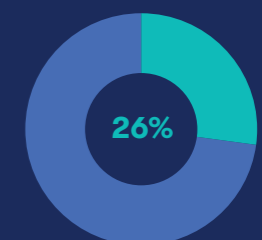
ogółem



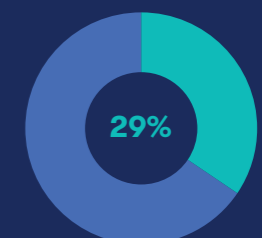
małe inwestycje (do 50 mieszkań)



średnie (51-200)



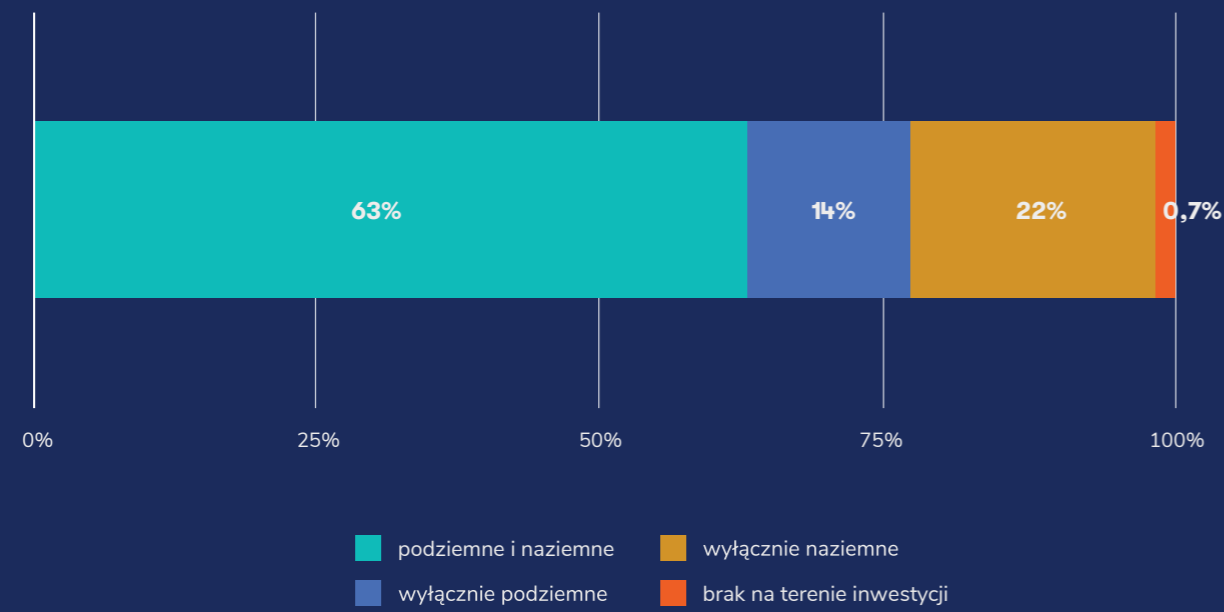
duże (201-500)



bardzo duże (powyżej 500)

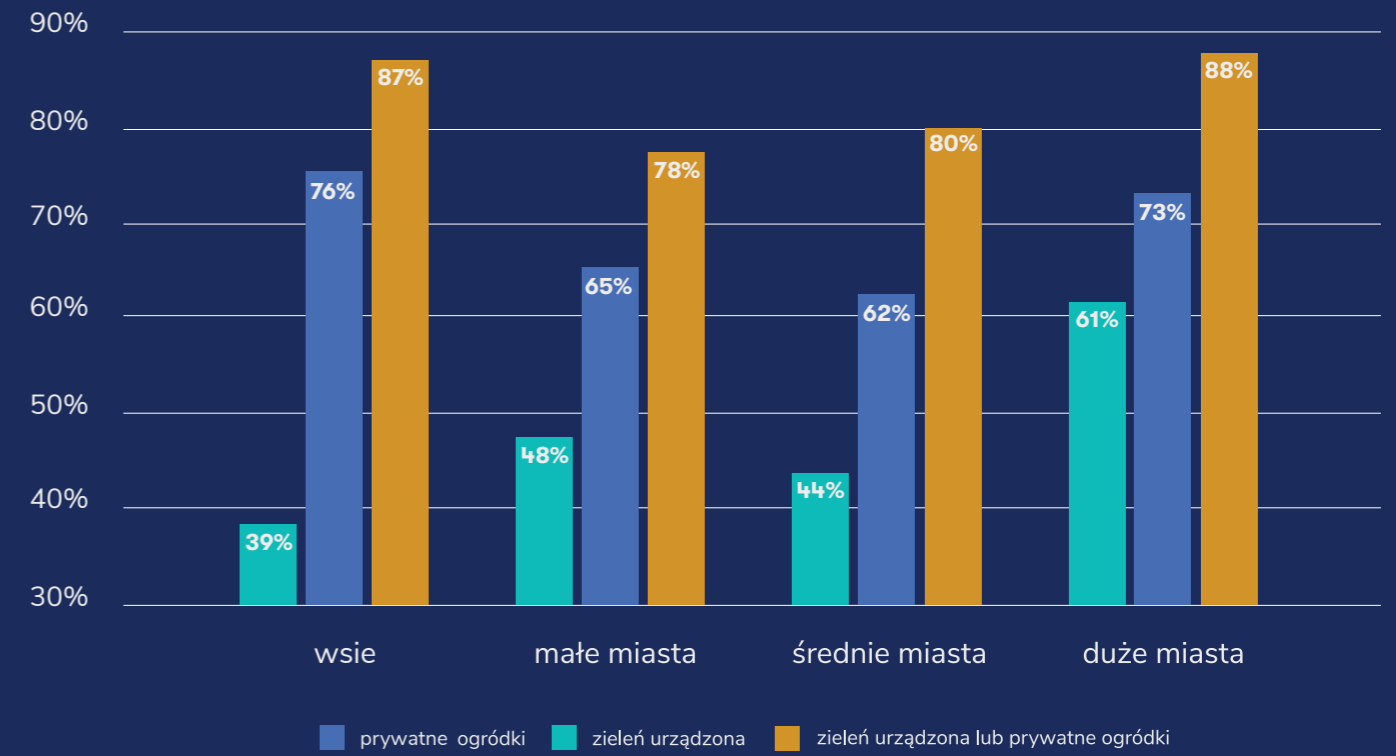
parkowanie

MIEJSCA PARKINGOWE W INWESTYCJACH



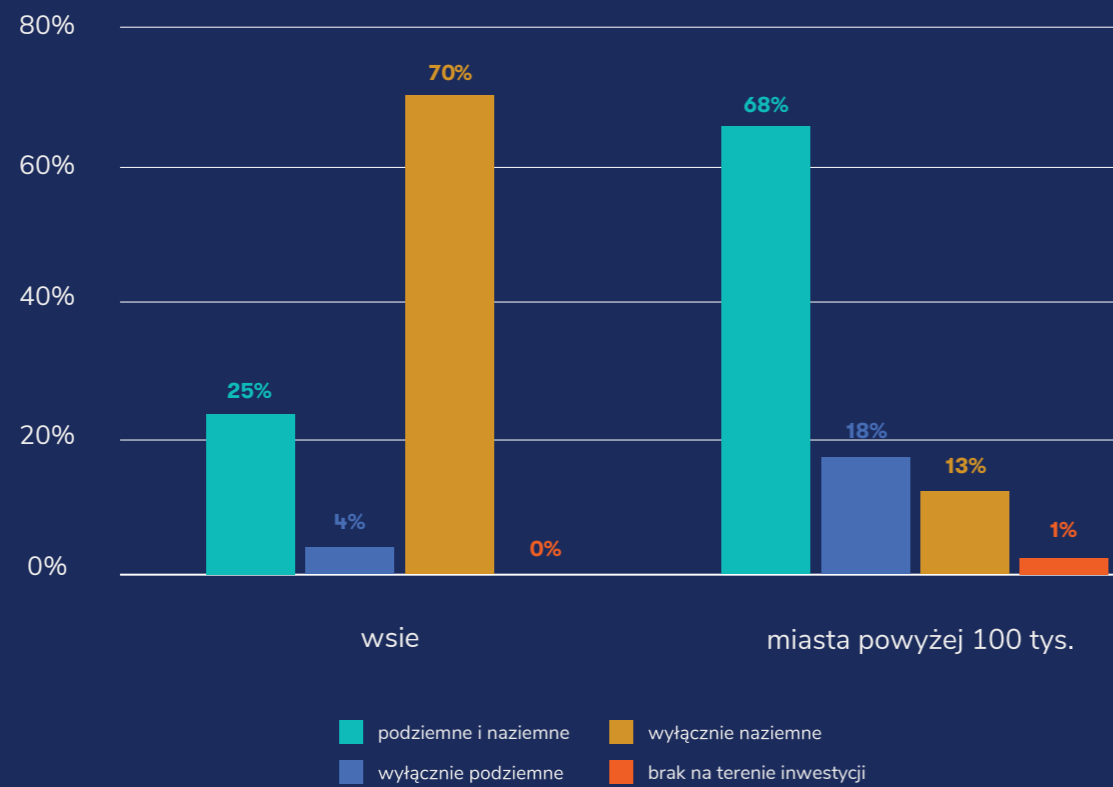
zielen

ZIELEŃ URZĄDZONA I PRYWATNE OGRÓDKI W PARTERACH wg typu miejscowości



MIEJSCA PARKINGOWE W POSZCZEGÓLNYCH INWESTYCJACH

różnica pomiędzy wsiami i dużymi miastami



zabawa i sport

INWESTYCJE POSIADAJĄCE PLACE ZABAW



“

Wygląda na to, że mamy już za sobą skrajne zmiany koniunktury na rynku mieszkaniowym. Pierwsza połowa 2024 roku dała nadzieję na powrót na ścieżkę stabilnego rozwoju. Małe jest prawdopodobieństwo, że rosnący popyt zderzy się z malejącą podażą mieszkań. Liczę, że wskutek poprawy dostępności kredytów więcej firm deweloperskich uwzględni w swoich planach inwestycyjnych budowę lokali na kieszeń kredytobiorców. Mogłoby się to przyczynić do ustabilizowania się średniej ceny metra kwadratowego mieszkań.

Na rynek nieruchomości warto jednak patrzeć nie tylko przez pryzmat liczby budowanych mieszkań i cen, ale także ich jakości. Należy jednak docenić ogromny postęp, który się dokonuje w tej dziedzinie. Deweloperzy liczą się z klientami i stąd coraz większa dbałość o standard wykończenia budynków i przestrzeni wspólnych. Firmy coraz chętniej stosują ekorozwiązania służące obniżeniu kosztów eksploatacji budynków. Problem jedynie w tym, że choć nasza mieszkaniowa rzeczywistość jest coraz lepsza, to dla wielu Polek i Polaków własne lokum wciąż jest poza zasięgiem. Oby następne lata były okresem poprawy dostępności mieszkań.



Marek Wielgo

ekspert portalu BIG DATA
RynekPierwotny.pl

Według opisów dostarczanych przez inwestorów **klimatyzacja** jest dostępna w 12% realizacji, przy czym jest to domena kameralnych projektach. Posiada ją 17% małych inwestycji, 13% średnich, 8% dużych i bardzo dużych. Na terenach wiejskich klimatyzację ma 17% inwestycji, podobnie w małych miastach. W średnich i dużych miastach odsetek ten spada do 10-11%. Wyższa popularność klimatyzacji w mniejszych miejscowościach wynika z zauważalnej obecności inwestycji turystycznych, często traktowanych jako apartamenty wakacyjne lub drugi dom w segmencie premium.

Systemy smart home znajdują się w 13% analizowanych inwestycji. Odwrotnie niż klimatyzacja oferowane są raczej w dużych inwestycjach i w dużych miastach. Występują w 7% projektów na wsiach, 5-8% w małych i średnich miastach oraz 16% w ośrodkach powyżej 100 tys. mieszkańców. Patrząc pod kątem wielkości przedsięwzięcia, systemy inteligentnego domu znajdziemy w co piątej dużej i bardzo dużej inwestycji oraz co dziesiątej małej i średniej inwestycji.

więcej informacji o badaniu na stronie 132

rozdział został opracowany na podstawie danych:



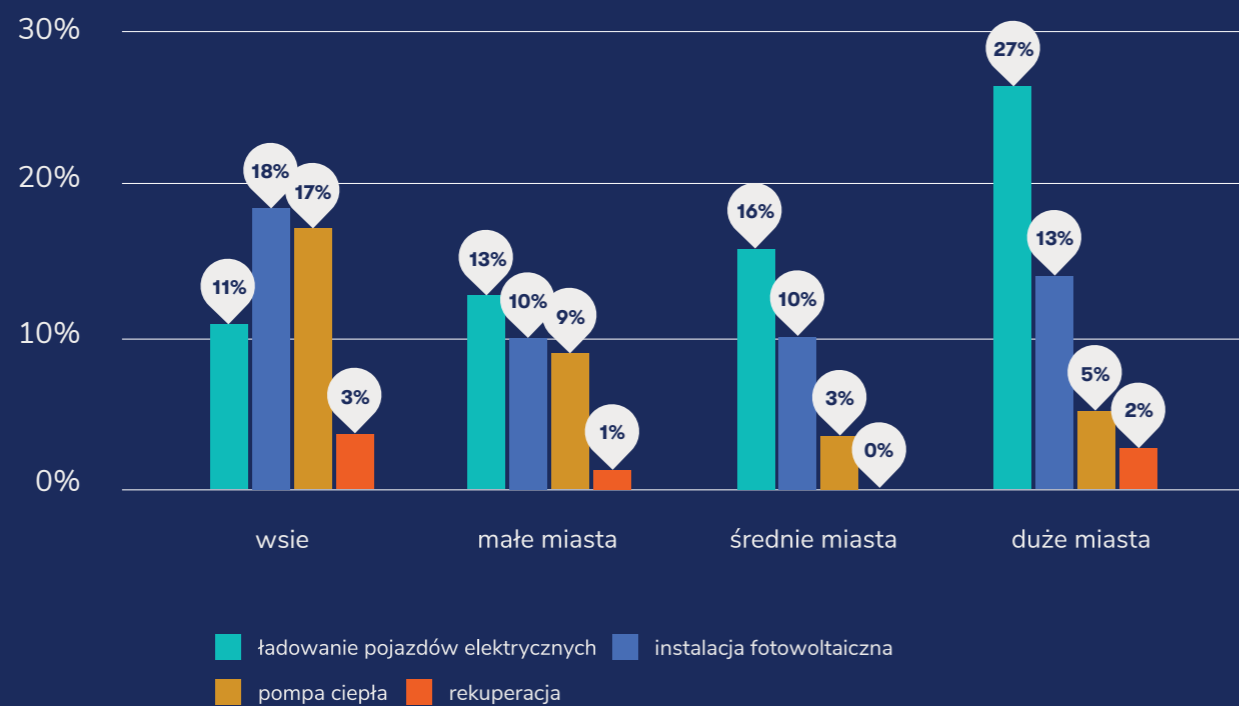
fot. NOHO Invest,ent, młyny moglińska, kraków

INFRASTRUKTURA SPORTOWA I REKREACYJNA W INWESTYCJACH

		małe inwestycje	średnie inwestycje	duże inwestycje	bardzo duże inwestycje
udogodnienia zewnętrzne	siłownie plenerowe	4%	8%	12%	19%
	boiska	3%	5%	8%	13%
udogodnienia wewnętrzne	siłownie/sale fitness	8%	11%	14%	10%
	sauny	4%	7%	6%	1%
	baseny	2%	5%	5%	3%

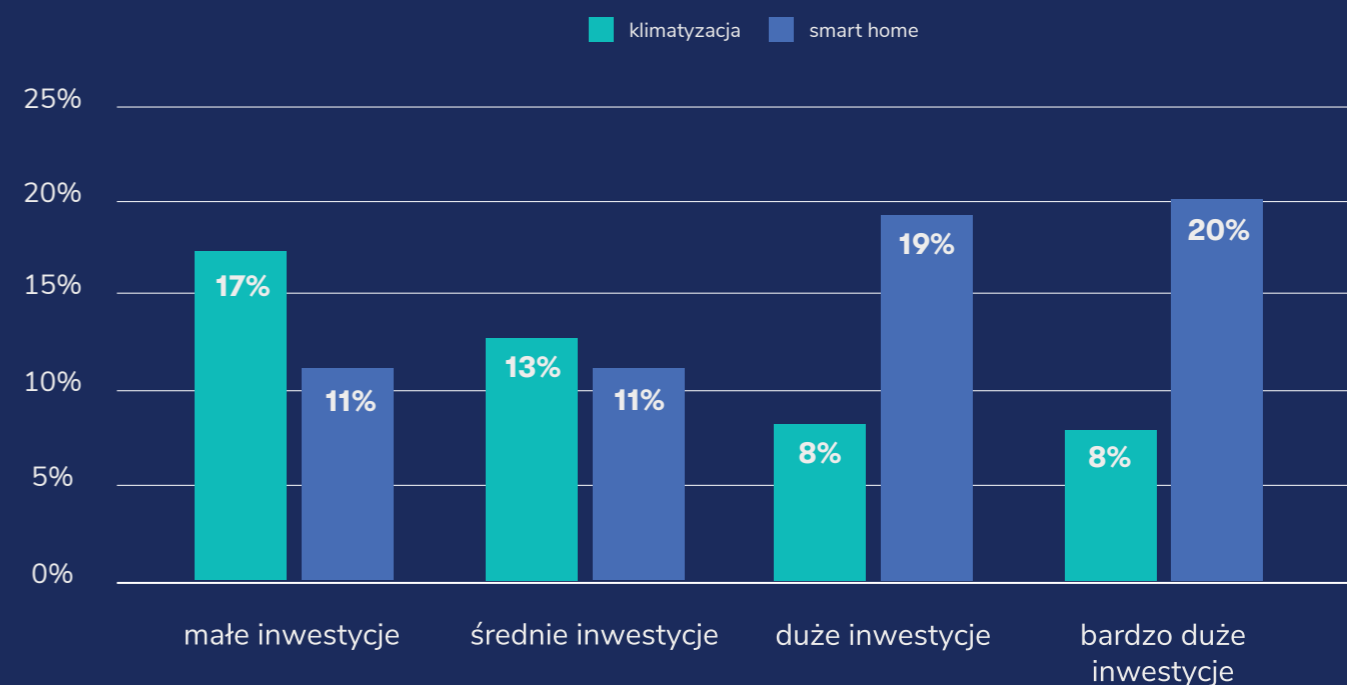
ekologia

ROZWIĄZANIA EKOLOGICZNE



inne udogodnienia

KLIMATYZACJA I SMART HOME



PRZESTRZEŃ DO PRZECHOWYWANIA

	małe inwestycje	średnie inwestycje	duże inwestycje	bardzo duże inwestycje
komórki lokatorskie	44%	72%	76%	73%
rowerownia/wózkarnia	25%	42%	52%	52%
komórki lokatorskie lub rowerownie/wózkarnie	55%	79%	85%	87%

jakich mieszkań szukają mieszkańcy Polski?

Jak wynika z danych portalu Otodom, latem 2024 roku największym zainteresowaniem cieszyły się **mieszkania zlokalizowane w budynkach z lat 2010–2021**, wyszukiwane przez 46% użytkowników zainteresowanych zakupem nieruchomości. Często wyszukiwane były też obiekty

zdjęcie: unsplash



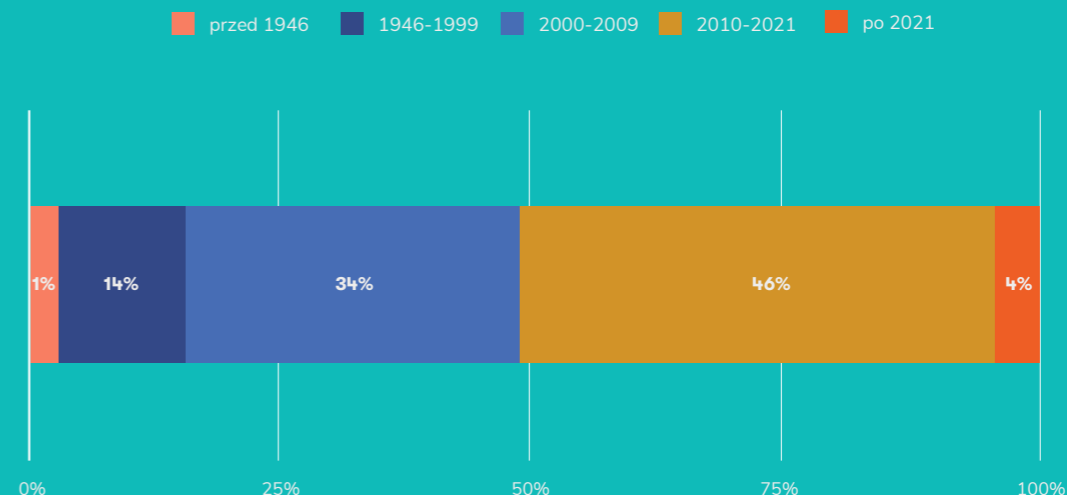
zbudowane w latach 2000–2009 (34%), następnie 1946–1999 (14%). Jedynie 4% wyszukiwań dotyczyło budynków oddanych po 2021 r. Przyczyn tego zjawiska można doszukiwać się m.in. w niechęci do wprowadzania się do inwestycji, w której trwają jeszcze prace wykończeniowe u sąsiadów lub budowlane w kolejnych etapach, a także w preferencjach związanych z chęcią zamieszkania w już wykończonym i sprawdzonym osiedlu, o rozbudowanej infrastrukturze społecznej i transportowej.

Według danych Otodom najliczniej wyszukiwane są **mieszkania na pierwszym piętrze** (17%), następnie na drugim (14%) i na parterze (13%). Preferencje klientów rynku nieruchomości są pod tym względem w znacznej mierze zbieżne z realiami polskich inwestycji mieszkaniowych, gdzie dominują niskie, kilkupiętrowe budynki. W kwestii liczby pokoi, najczęściej poszukiwane są **mieszkania trzypokojowe** (34%), a następnie dwupokojowe (27%) i czteropokojowe (20%). Uwagę zwraca niska popularność kawalerek (6% wyszukiwań).

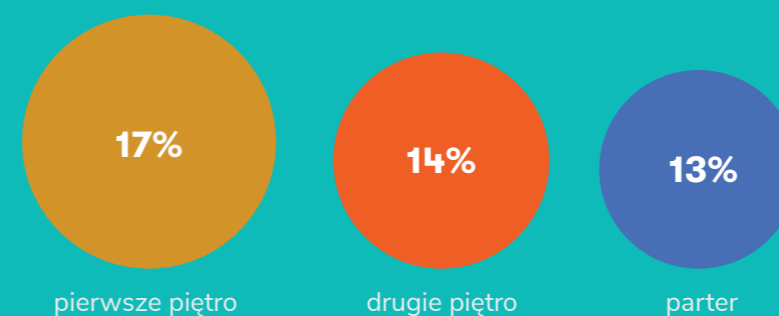
rozdział został opracowany na podstawie danych:

otodom

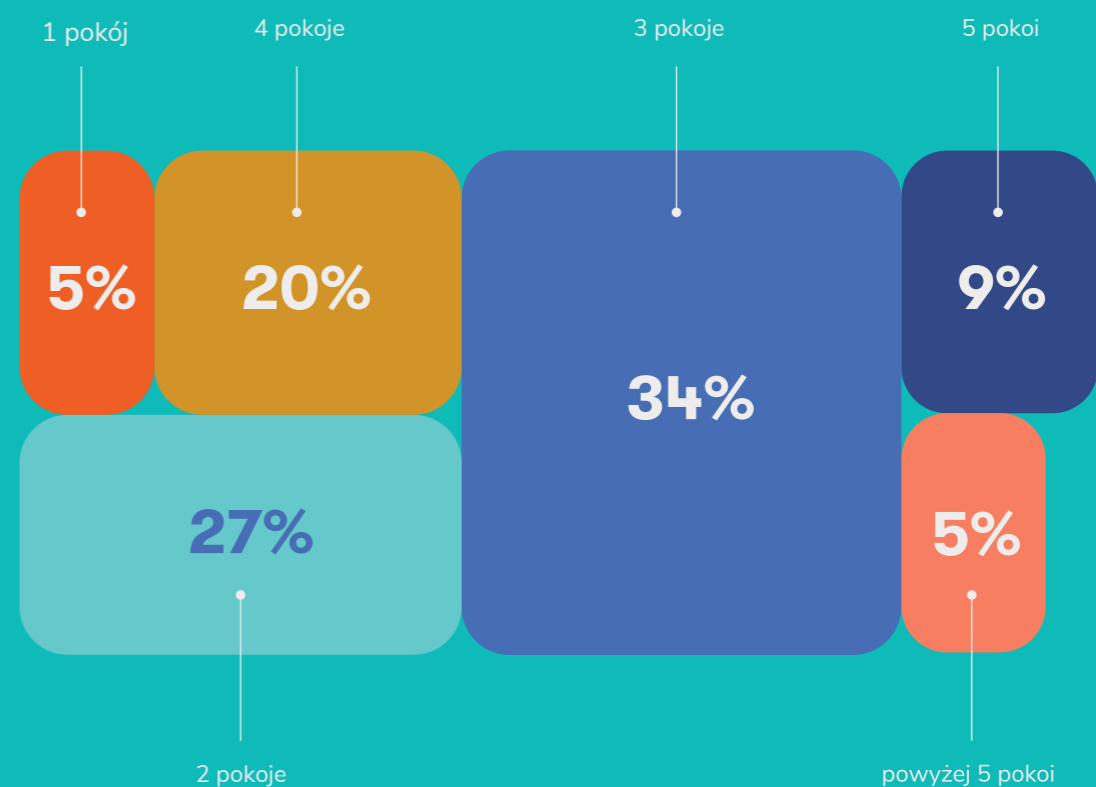
NAJCZĘŚCIEJ WYSZUKIWANE MIESZKANIA – ROK BUDOWY



NAJCZĘŚCIEJ WYSZUKIWANE MIESZKANIA – PIĘTRO



NAJCZĘŚCIEJ WYSZUKIWANE MIESZKANIA – LICZBA POKOI



źródło: dane Otodom

2 dobre sąsiedztwo, czyli jakie?

Dobre sąsiedztwo to przestrzeń, która wspiera mieszkańców w budowaniu trwałych i wartościowych relacji, jednocześnie zapewniając warunki sprzyjające wysokiej jakości życia. W naszym raporcie wyróżniamy cztery kluczowe filary, które wspólnie definiują harmonijną, zrównoważoną i nowoczesną przestrzeń mieszkalną.

Pierwszym filarem jest podejście prośsiedzkie, czyli prospołeczne. Sąsiedzkość to coś więcej niż dzielenie wspólnej lokalizacji – to społeczność ludzi troszczących się o swoje otoczenie i siebie nawzajem. Budowanie więzi między mieszkańcami oraz wzmacnianie

przywiązania do miejsca zamieszkania może być wspierane poprzez przemyślane rozwiązania przestrzenne i pozaprzestrzenne. Ważne jest znalezienie balansu między otwartością przestrzeni a prywatnością, aby mieszkańcy mogli czuć się swobodnie, ale też bezpiecznie, przy jednoczesnym zachowaniu wielofunkcyjnego charakteru miasta.

Kierowanie się zrównoważonym rozwojem to niezbędny element dobrego, trwałego sąsiedztwa. Ekologiczne rozwiązania, certyfikowane budynki i troska o zieleni stanowią klucz do tworzenia zdrowych, oszczędnych i odpornych na zmiany klimatu obszarów. Ważne, aby działania te były autentyczne, czyli nie ograniczały się do zachowywania pozorów ekologii, na co mieszkańcy są coraz bardziej wyczuleni.

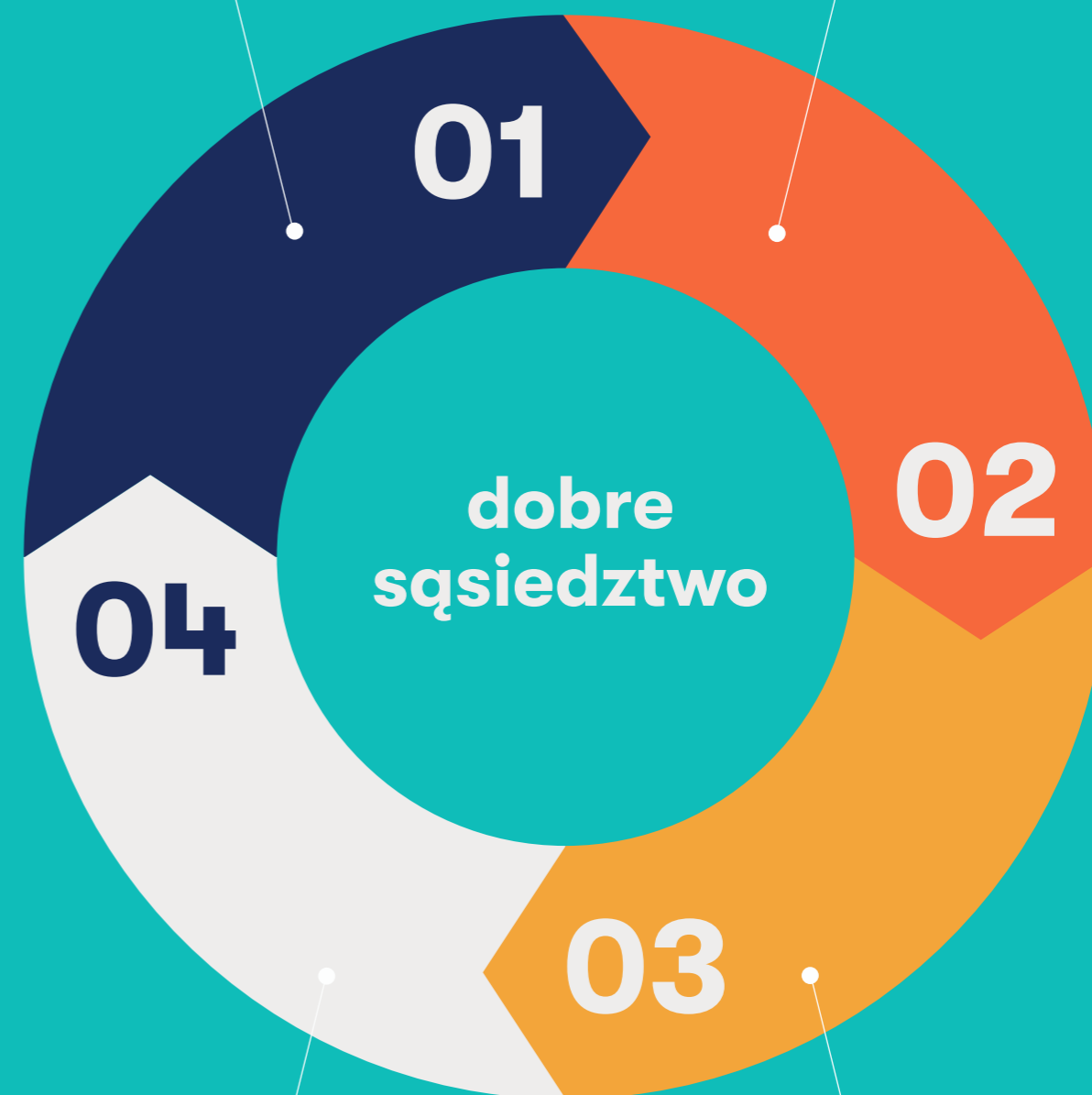
Ostatnim filarem jest otwartość na technologie. Nowoczesne rozwiązania wzbogacają sąsiedztwa, które dzięki nim stają się nie tylko wygodne, ale i bezpieczne oraz dostosowane do wyzwań przyszłości. Bez gadżeciarnstwa i niepotrzebnych wydatków, za to wychodząc naprzeciw potrzebom społecznym, zdrowotnym, środowiskowym i finansowym.

fot. unsplash



prośsiedzkie,
czyli prospołeczne

połączone z miastem



otwarte
na technologie

zrównoważone



I. prośszedzkie, czyli prospołeczne

fot. toni ferreira, pexels

3

czym jest sąsiedzkość?

Sąsiedzkość to szeroka idea o pozytywnym wydźwięku. Kojarzy się z zaufaniem, bliskością, życzliwością oraz poczuciem wspólnoty z ludźmi, którzy mieszkają w najbliższej nam okolicy. Niesie zatem duży ładunek emocjonalny, odnoszący się zarówno do przestrzeni, jak i osób, z którymi ją współdzielimy.

sąsiedztwo, czyli przestrzeń

Sąsiedzkość jest nierozdzielnie związana z miejscem, w którym się kształtuje – czyli sąsiedztwem, najbliższą nam

przestrzenią publiczną i półpubliczną. To obszar, który staje się przedłużeniem domu i do którego z biegiem czasu coraz mocniej się przywiązujemy, bowiem dobrze znane otoczenie przekłada się na poczucie stabilności i zakorzenienia. Badania pokazują, że zdecydowaną większość mieszkańców Polski charakteryzuje silne poczucie związku z miejscem zamieszkania, a lokalność jest kojarzona pozytywnie.

Na przywiązanie do danego miejsca wpływa wiele czynników. Ich podstawą jest upływający czas. Im dłużej mieszkamy w danym miejscu, tym lepiej je poznajemy, oswajamy i wypełniamy wspomnieniami oraz skojarzeniami. Kluczową rolę odgrywają w tym ludzie – sąsiedztwo jest sceną, na której rozgrywają się spontaniczne, nieintencjonalne interakcje z innymi mieszkańcami. Warto przy tym pamiętać, że wspólna okolica może zostać zaaranżowana w sposób mniej lub bardziej sprzyjający budowaniu społeczności. W dalszej części raportu opisane będą rozwiązania przestrzenne, które ułatwiają nawiązywanie relacji.

Pomiędzy postrzeganiem przestrzeni a jakością zawieranych znajomości zaobserwować można wyraźną korelację. Niemal 75% ankietowanych mieszkańców Polski deklarujących



fot. allan mas, pexels



fot. zhicheng zhang, pexels

“

Zarządzanie nieruchomością to już nie tylko definicyjne utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie prawidłowej gospodarki finansowo-ekonomicznej. Wraz z dynamicznymi zmianami społeczno-gospodarczymi obserwujemy również zmieniające się nawyki konsumentów co do oczekiwań związanych z nabyciem lokalu. Coraz częściej klienci zwracają uwagę nie tylko na cenę, ale również na rozwiązania funkcjonalne, które mogą ułatwić życie i podnieść komfort zamieszkiwania. W tym aspekcie do niedawna funkcjonowała bezpośrednia zależność pomiędzy usytuowaniem nieruchomości w tkance miejskiej lub podmiejskiej, a atrakcyjnością danego miejsca zamieszkania. Obecnie obserwujemy, że nabywca oczekuje czegoś więcej, np. zagospodarowanych przestrzeni wspólnych, które poza tym, że podnoszą prestiż nieruchomości, umożliwiają również wygodniejsze codzienne funkcjonowanie.

Zależy nam, aby nie tylko zarządzać, ale też wspomagać mieszkańców w budowaniu lokalnych społeczności opartych na relacjach i zaufaniu. Naturalnie wpisuje się w ten cel kreowanie rozwiązań względem przestrzeni wspólnych przeznaczonych dla mieszkańców, organizowanie wydarzeń tematycznych, np. Dnia Dziecka, wspólnego pieczenia pierników czy malowania pisanek.



Mateusz Ostrowski

Wiceprezes Zarządu,
Integrum Management Sp. z o.o.

utrzymywanie bliskich, przyjacielskich kontaktów z sąsiadami, pozytywnie ocenia okolicę miejsca zamieszkania. Z kolei wraz ze wzrostem obojętności wobec sąsiadów maleje poziom satysfakcji ze swojego otoczenia. Może świadczyć to o silnym, mniej lub bardziej świadomym, stawianiu znaku równości pomiędzy przestrzenią a zamieszkującymi ją ludźmi.

sąsiedzkość, czyli relacje

Na bazie wspólnej przestrzeni kształtuje się lokalna społeczność, czyli grupa osób mających zbieżne interesy w dbaniu o najbliższą okolicę. Pomiedzy jej członkami rozwijają się relacje sąsiedzkie, które najczęściej przyjmują formę przypadkowych, nieformalnych spotkań podczas mijania się ze sobą i załatwiania codziennych drobnych spraw. Podejmowanie niezobowiązujących rozmów w podobnych okolicznościach deklaruje aż 87% badanych mieszkańców Polski.

Oczywiście incydentalne spotkania na schodach lub w windzie nie wystarczają, aby kogoś dobrze poznać i polubić. Tylko 9% ankietowanych mieszkańców kraju przyjaźni się z wybranymi mieszkańcami osiedla. Głębsze znajomości mają zdecydowanie selektywny charakter, wpływają na nie podobieństwa związane ze stylem życia, wiekiem, zainteresowaniami, statusem społecznym itp.

Niemniej sąsiedzkość nie polega wyłącznie na poważnych relacjach. Sam fakt, że widzimy kogoś regularnie i okazujemy sobie serdeczność, nawet przez samo przywitanie się, wpływa na budowanie kapitału społecznego. Bazuje on na zasadzie uogólnionej wzajemności oraz zaufania. Dzięki temu sąsiedzi są w stanie wyświadczać sobie drobne przysługi, przy czym czują, że w razie potrzeby również uzyskają pomoc.

RELACJE SĄSIEDZKIE W POLSCE

ok.
87%

ok.
50%

ok.
20%

ok.
9%

- prowadzi niezobowiązujące rozmowy podczas przypadkowych spotkań z sąsiadami
- nie ma w sąsiedztwie nikogo, komu mogliby zaufać

- nie zna z imienia żadnego sąsiada
- przyjaźni się z niektórymi sąsiadami

źródło: Rynek Pierwotny, badanie CBOS na zlecenie Skanska Residential Development Poland, Dobre relacje z sąsiadami zwiększają zadowolenie z życia. Warto o nie zadbać, 23.02.2024, <https://cutt.ly/YeiaN0ML> (data dostępu: 4.06.2024 r.)

po co nam sąsiedzkość?

KORZYŚCI ZDROWOTNE



mniej samotności, mniej stresu

Samotność zwiększa poziom stresu, co przekłada się na niekorzystne zmiany w strukturze mózgu. Osoby, które przez większość czasu czują się samotne, są bardziej narażone na wystąpienie objawów depresji oraz bardziej podatne na występowanie lęku społecznego. Regularne interakcje i wizja otrzymania pomocy w sytuacji kryzysowej mogą wspomóc obniżanie poziomu napięcia i uniknięcie zmian neurodegeneracyjnych. Jest to szczególnie istotne dla osób starszych, które zaspokajają sporą część potrzeb społecznych właśnie w najbliższym otoczeniu.

dłuższe życie

Badania prowadzone wśród mieszkańców tzw. stref długowieczności wskazują na istotny wpływ relacji rodzinnych i przynależności do kręgów społecznych na długość życia w zdrowiu. Izolacja społeczna powoduje zwiększenie ryzyka przedwczesnego zgonu o 26%. Istotne są tutaj zarówno głębokie więzi z najbliższymi, jak i mniej zobowiązujące kontakty z ludźmi spotykanymi w najbliższym otoczeniu.

mniejsze ryzyko demencji

Zaangażowanie w utrzymywanie kontaktów wspomaga działanie mózgu – poprawia pamięć i wpływa pozytywnie na funkcje poznawcze. Ponadto naukowcy przypuszczają, że silne więzi społeczne mogą chronić mózg przed demencją, z kolei ich brak zwiększa ryzyko wystąpienia tej choroby aż o 59%.

lepsze zdrowie na codzień

Uważa się, że osoby utrzymujące regularne kontakty są bardziej zmotywowane do zadbania o siebie. Dodatkowo aktywność społeczna wiąże się z pozytywnymi stanami psychicznymi, które pobudzają organizm do lepszego radzenia sobie z ewentualnymi chorobami. Wykazano np., że osoby odgrywające wiele ról społecznych i angażujące się w różne inicjatywy są mniej podatne na przeziębienie.

prewencja poważnych chorób

Złe relacje społeczne mogą zwiększyć ryzyko choroby niedokrwiennej serca o 29% i niebezpieczeństwo udaru mózgu o 32%. Ponadto udowodniono, że u osób cierpiących na niewydolność serca ryzyko ponownej hospitalizacji zmniejsza się o 55%, jeśli posiadają dobre kontakty społeczne. Pozytywne skutki zdrowotne bliskich relacji objawiają się też mniejszą podatnością na choroby zakaźne górnych dróg oddechowych.

KORZYŚCI SPOŁECZNE



poczucie przynależności

Aż 93% badanych mieszkańców Polski zgadza się ze stwierdzeniem, że utrzymywanie relacji z sąsiadami jest potrzebne. Ludzie są z natury gatunkiem społecznym, a nawiązywanie i podtrzymywanie kontaktów jest ich wrodzoną potrzebą. Jesteśmy ewolucyjnie zaprogramowani do tego, by przynależność i akceptację kojarzyć z poczuciem bezpieczeństwa. Angażowanie się w relacje sąsiedzkie pomaga zaspokoić te pierwotne potrzeby.

przedłużenie domu

Sąsiedztwo ma charakter strefy buforowej pomiędzy miejską anonimowością a domową intymnością. Mieszkańcy mogą nawiązywać tu kontakty w naturalny, niewymuszony sposób. Prowadzi to do poczucia przynależności do lokalnej społeczności, ale jednocześnie nie ingeruje w prywatność domu.

zaangażowanie obywatelskie

Im bliższe relacje między mieszkańcami i silniejsze przywiązanie do miejsca, tym chętniej podejmowane są działania na rzecz najbliższego otoczenia. Poczucie odpowiedzialności za wspólną przestrzeń prowadzi do partycypacji sąsiedzkiej, co w szerszej skali przekłada się również na większe zaangażowanie obywatelskie.

otwartość na różnorodność

Sąsiedztwo to najbardziej naturalna przestrzeń budowania kompetencji społecznych na każdym etapie życia, w której weryfikowane mogą być wszelkie postawy i poglądy. To szczególnie ważne w czasach mediów społecznościowych, które ułatwiają utrzymywanie relacji, ale jednocześnie zamykają odbiorców w homogenicznych bańkach informacyjnych. Interakcje w realnym świecie zmuszają nas do konfrontacji z różnorodnością.

KORZYŚCI PRAKTYCZNE



wsparcie

Może okazać się, że w nagłej sytuacji to sąsiedzi będą pierwszym ogniwem pomocy. Dlatego warto mieć wokół siebie znanych i zaufanych współmieszkańców, którzy w razie potrzeby mogą np. zaopiekować się psem, podlać rośliny pod naszą nieobecność, zająć się dzieckiem, odebrać przesyłkę od kuriera czy kupić lekarstwa w aptece, kiedy zachorujemy.

bezpieczeństwo

W zintegrowanej grupie łatwiej zauważyć intruza. Zaufani współmieszkańcy mogą zareagować na podejrzane zachowanie osób trzecich, zapobiegając tym samym próbie włamania czy kradzieży. Poczucie bezpieczeństwa jest też wspierane świadomością, że w razie zagrożenia w pobliżu znajduje się ktoś, kto może udzielić pomocy.

wymiana zasobów

Wymiana zasobów może dotyczyć wsparcia materialnego, np. w postaci pożyczania drobnych przedmiotów i sprzętów. Jednak równie ważnym aspektem jest dzielenie się wiedzą. Sąsiedzi mogą bowiem dostarczać sobie przydatnych informacji dotyczących nowości, okolicznych wydarzeń czy aktualizacji wspólnych inicjatyw. Ponadto mogą rekomendować sobie usługi, produkty, specjalistów lub lokalne udogodnienia.

dobrze miejsce do wychowywania dzieci

Miejsca o rozwiniętych powiązaniach sąsiedzkich postrzegane są jako przyjazne dla rodzin z dziećmi. Związane jest to z poczuciem bezpieczeństwa i zaufaniem do współmieszkańców. W takich warunkach rodzice mogą być spokojni, kiedy ich pociechy bawią się w okolicy mieszkania. Ponadto sąsiedzi, których łączy pozytywna relacja, chętniej wyświadczają sobie przysługi, takie jak opieka nad dziećmi.

podejmowanie inicjatyw

Silne lokalne społeczności podejmują skuteczniejsze działania na rzecz wspólnego dobra oraz aktywniej uczestniczą w formalnych lub nieformalnych przedsięwzięciach. Sąsiedzkie inicjatywy mogą dotyczyć ulepszania najbliższego otoczenia, infrastruktury czy ochrony środowiska, ale też doraźnej pomocy w sytuacji kryzysowej. To przeciwieństwo podejścia „wspólne, czyli niczyje”.



fot. leah newhouse, pexels

dobre sąsiedztwo to aktywne tworzenie wspólnoty, którym trzeba umieć zarządzać

W świecie, gdzie technologia i szybkie tempo życia są dostępne na wyciągnięcie ręki, idea dobrego sąsiedztwa staje się niezwykle istotna. Relacje z ludźmi, z którymi tworzymy wspólnotę mieszkaniową, są niezbędne nie tylko dla lepszej jakości życia mieszkańców, ale także dla rozwoju lokalnej społeczności.

Wspólnoty mieszkaniowe w dużych miastach często borykają się

z wyzwaniami związanymi z izolacją społeczną, anonimowością oraz brakiem zaangażowania mieszkańców w życie lokalnej społeczności. Aby przeciwdziałać tym zjawiskom, Integrum Management tworzy przestrzeń na wydarzenia takie jak Dni Sąsiada czy Dni Dziecka. Są to inicjatywy mające na celu budowanie dobrego sąsiedztwa oraz integracji mieszkańców. W ramach tych projektów organizowane są różne atrakcje, gry oraz

zabawy, które angażują dzieci, młodzież i dorosłych i mają na celu zacieśnianie przestrzeni interpersonalnych, budowaniu więzi i zaufania.

Wydarzenia te stały się już tradycją, która przyciąga mieszkańców i integruje ich w nieformalny sposób, a każdy jest mile widziany. Dni Sąsiada, współtworzone wraz z deweloperem, są organizowane już kolejny rok z rzędu. W wydarzeniach uczestniczą lokalni przedsiębiorcy, którzy dostarczają przekąski, własne wyroby, słodkości dla dzieci, dzięki temu mają okazję zaprezentować swoje produkty najbliższej społeczności.

Wspólny czas sprzyja rozmowom, co pomaga w tworzeniu relacji opartych na wzajemnym zrozumieniu i szacunku. Dzieci mają możliwość uczestniczenia w zajęciach artystycznych, sportowych oraz występach, a także mogą nawiązywać nowe znajomości.

– Dobre sąsiedztwo to znacznie więcej niż tylko sąsiadujące ze sobą mieszkania – to aktywne tworzenie wspólnoty, w której każdy czuje się mile widziany. Ważne są inicjatywy, które łączą ludzi w działaniach, które mają na celu integrację i współpracę. Wspólne świętowanie oraz niwelowanie barier komunikacyjnych ogólnie wpływają na pozytywny klimat w danej społeczności, sprzyjając tworzeniu trwałych relacji – dodaje Martyna Nyga, Wiceprezes Zarządu, Integrum Management Sp. z o.o.

Budowanie wspólnoty można zrealizować za pomocą prostych, ale efektywnych działań, które angażują mieszkańców i pozwalają im poczuć się częścią większego projektu, którego celem jest nie tylko wspólne życie, ale także wzajemna pomoc i wsparcie. Takie działania są niezbędne do tworzenia harmonijnych społeczności, które będą się rozwijać i prosperować.



budowanie sąsiedzkości

Sąsiedzkość, aby rozkwitnąć, potrzebuje czynników integrujących. Łatwo zaobserwować to na przykładzie rodziców i właścicieli psów. Obie grupy łączy posiadanie dziecka lub pupila. Jest to widoczne na pierwszy rzut oka i pomaga podjąć rozmowę na wspólny, niewymuszony temat. Prawdopodobieństwo interakcji jest też większe dzięki współdzieleniu przestrzeni, takich jak plac zabaw czy wybieg dla psów.

Nie dla wszystkich sąsiadów nawiązywanie kontaktów jest tak proste, jednak poprzez aranżowanie zróżnicowanych przestrzeni i wspieranie działań społecznych można tworzyć warunki pozwalające przełamać lody.

rozwiązania przestrzenne

ORGANIZACJA

Budowanie sąsiedzkości może być wspierane poprzez odpowiednią organizację przestrzeni. Przede wszystkim istotne jest zadbanie o właściwą gęstość zabudowy, która powinna być dopasowana do skali całego założenia. Zbyt duże otwarte obszary mogą sprawić, że ludzie nie będą mieli

okazji podejmować przypadkowych interakcji. Natomiast zbyt ciasne przestrzenie mogą budzić dyskomfort związany z brakiem prywatności.

Szczególnie ważne jest uwzględnienie perspektywy pieszego. Stosowanie wszelkiego rodzaju ogrodzeń sprawia, że droga z punktu A do punktu B może być znacznie wydłużona. Zrezygnowanie z tego rodzaju barier wiąże się ze wzrostem przepływu ludzi przez przestrzenie publiczne, co z kolei łączy się z potencjalnym większym zainteresowaniem wynajmem lokali usługowych i gastronomicznych. Ta wzajemna relacja podnosi prawdopodobieństwo powstania tętniącego życiem obszaru. Kluczowe znaczenie dla komfortu i bezpieczeństwa poruszania się pieszo ma ograniczenie i uspokojenie ruchu samochodów.

MIEJSCA TRZECIE

Nieformalne przestrzenie sprzyjają nawiązywaniu nowych relacji oraz podtrzymywaniu tych istniejących. W miejscach trzecich można się regularnie i dobrowolnie spotykać, a zaliczają się do nich np. lokalne targowiska, kawiarnie, domy kultury czy



fol. joshua leong, unsplash

kluby sąsiedzkie. Są neutralnym gruntem w przeciwieństwie do miejsc pierwszych (domów) oraz drugich (pracy).

Miejscami trzecimi są również obiekty rekreacyjne i tereny zieleni. Nawiązywanie kontaktów w plenerze jest wspierane poprzez infrastrukturę i elementy małej architektury w postaci różnego rodzaju siedzisk, miejsc piknikowych czy grillowych. W zielony krajobraz można wkomponować też strefy aktywności fizycznej, skupiające ludzi o podobnych zainteresowaniach. Budując na tworzenie relacji mogą działać również przestrzenie zorganizowane w ramach poszczególnych budynków – siłownia, wspólna kuchnia, warsztat do majsterkowania, strefa coworkingowa czy pokoje klubowe, w których można organizować sąsiedzkie spotkania.

WSPÓLDZIELONE

Potencjał relacjonujący mają także ciągi komunikacji oraz inne współdzielone przestrzenie, w których socjalizacja jest co do zasady krótka i przypadkowa. Korytarze, strefy wejściowe czy rowerownie to miejsca wymiany uprzejmości, pozwalające nawiązywać chociażby powierzchowne znajomości z sąsiadami.

Często są to miejsca ciemne i wąskie, choć nie muszą takie być. Idea korytarzy społecznych uwzględnia zapewnienie lepszego oświetlenia, najlepiej naturalnego, oraz wprowadzanie elementów dodających przytulności: mebli, siedzisk, dekoracji. Pomaga to stworzyć atmosferę sprzyjającą zatrzymaniu się i krótkiej rozmowie z osobami, które niekoniecznie chcemy zapraszać do naszej prywatnej

fot. unsplash



fot. unsplash

przestrzeni. W przypadku form zamieszkiwania takich jak akademiki, budownictwo senioralne czy coliving, szczególnego znaczenia nabierają udogodnienia pozwalające na oszczędzenie miejsca w lokalach, takie jak pralnie czy suszarnie.

rozwiązania poprzestrzenne

WYDARZENIA

Infrastruktura społeczna niewątpliwie ułatwia nawiązywanie relacji, jednak równie istotne są wszelkiego rodzaju działania podejmowane na rzecz aktywizowania sąsiedztwa. Ponad 65% badanych mieszkańców polskich osiedli, na których organizowane są wydarzenia, zadeklarowało, że w nich uczestniczy. Z kolei 55% ankietowanych zwróciło uwagę na brak jakichkolwiek inicjatyw w okolicy zamieszkania.

W spotkaniach osiedlowych najchętniej uczestniczą mieszkańcy małych miast, osoby wychowujące dzieci oraz mieszkające w domach jednorodzinnych. Może wynikać to z lepiej rozbudowanej oferty kulturalno-rozrywkowej w dużych ośrodkach, konkurencyjnej wobec inicjatyw sąsiedzkich. Z kolei zabudowa jednorodzinna posiada mniej miejsc umożliwiających spontaniczne interakcje między sąsiadami. Dla rodziców istotne jest natomiast poczucie bezpieczeństwa wynikające ze znajomości współmieszkańców. Ponadto na tego typu wydarzeniach często organizowane są atrakcje dla najmłodszych.

Przykładem inicjatyw społecznych mogą być sąsiedzkie pikniki i festyny. Zazwyczaj są to wydarzenia oferujące całą gamę aktywności, takich jak konkurencje sportowe, potańcówki, warsztaty, ale też badania profilaktyczne i działania edukacyjne. Szczególną okazją jest Europejski Dzień Sąsiada,

przypadający na ostatni wtorek maja.

AKCJE DŁUGOFALOWE

Budowaniu sąsiedzkości sprzyja czas – dłuższe okresy zamieszkiwania przekładają się na bardziej rozbudowane sieci społeczne. W nawiązywaniu trwałych relacji pomagają inicjatywy takie jak wolontariaty, lokalne stowarzyszenia i grupy osiedlowe. Służą one nie tylko podtrzymywaniu długoletnich więzi, ale również ułatwiają wejście w życie sąsiedztwa jego nowym mieszkańcom.

Angażującym rozwiązaniem jest wprowadzenie budżetu sąsiedzkiego,

fot. unsplash



który wspiera oddolne inicjatywy mieszkańców i może być wzorowany na budżecie partycypacyjnym, znanym w Polsce na poziomie samorządowym. Zgłaszane pomysły mogą dotyczyć szeroko pojętych obszarów aktywności lokalnej – od zaaranżowania konkretnej przestrzeni, przez różnorodne wydarzenia i warsztaty. Wynikające z tego poczucie sprawczości i podjęcie działania na rzecz wspólnego dobra wzmacnia powiązania sąsiedzkie, nawet jeśli skala działań jest niewielka.

Czasami do pobudzenia sąsiedzkości potrzebne są bardziej bezpośrednie interwencje. Kluczową rolę mogą odegrać animatorzy, będący łącznikami dla lokalnej społeczności. Ich zadaniem jest poznanie sąsiadów i ułatwienie im nawiązania kontaktów z osobami o podobnych zainteresowaniach i potrzebach.

DZIAŁANIA ONLINE

Narzędzia cyfrowe mogą uzupełniać inicjatywy podejmowane na żywo. Szczególnie istotne są regularnie aktualizowane strony internetowe i profile sąsiedzkich wspólnot w mediach społecznościowych. Stanowią one współczesny środek komunikacji zarządców z mieszkańcami. Ponadto mogą zawierać zbiór przydatnych informacji oraz kalendarz online, który pozwoli mieszkańcom zaplanować udział w poszczególnych inicjatywach.

Mniej formalnym sposobem komunikacji są wszelkiego rodzaju grupy sąsiedzkie. Służą one głównie wymianie informacji, ale mogą również stanowić wsparcie w odnalezieniu się w nowym otoczeniu. Pozwalają współmieszkańcom polecać sobie różne usługi, restauracje i miejsca w okolicy. W ten sposób łatwiej przełamać barierę anonimowości. Na podobnej zasadzie mogą działać przeznaczone do tego aplikacje. W Polsce jest ich jeszcze niewiele, choć pojawiają się kolejne. Istnieją również portale umożliwiające dzielenie się zasobami: jedzeniem, miejscem i przedmiotami.



budowanie społeczności na nowoczesnych osiedlach mieszkalnych

Badania naukowe wykazują, że osoby z szeroką siecią kontaktów społecznych są mniej podatne na depresję oraz inne schorzenia psychiczne, jak również wykazują mniejszą tendencję do zapadania na choroby przewlekłe, co przekłada się na jakość i przewidywaną długość życia. Aby umożliwić zawiązanie się mocnej lokalnej społeczności na nowym osiedlu stosuje się zasady projektowania oraz rozwiązania zaczerpnięte zarówno z praktyki, jak i badań naukowych.

Podstawowym elementem jest zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa, które możemy rozumieć w wieloraki sposób. Ochrona przed nadmiernym ruchem kołowym to rozwiązanie stosowane w projektach Roark Studio. Wielokrotnie nagradzane

Atrium Oliva, fot. Rafał Malko

osiedla Nowe Kolibki, Opacka (inwestor: Invest Komfort) czy Atrium Oliva (Allcon Osiedla) wolne są od ruchu kołowego.

Poczucie bezpieczeństwa wynika również ze skali projektu i liczby mieszkańców. W przypadku projektów wieloetapowych dzielimy założenie na mniejsze etapy, z których każdy zorganizowany jest wokół własnego „podwórka” łączącego się z innymi przestrzeniami. Ludzka skala wewnątrz urbanistycznych ma znaczenie również z powodu ograniczeń percepcyjnych mieszkańców – zależy nam na tym, aby mama widziała z okna swoje bawiące się dzieci i była w stanie określić, czy nie dzieje im się krzywda, a człowiek wchodzący pomiędzy budynki był w stanie określić, czy inni użytkownicy przestrzeni są osobami znajomymi lub wstępnie ocenić ich zamiary.

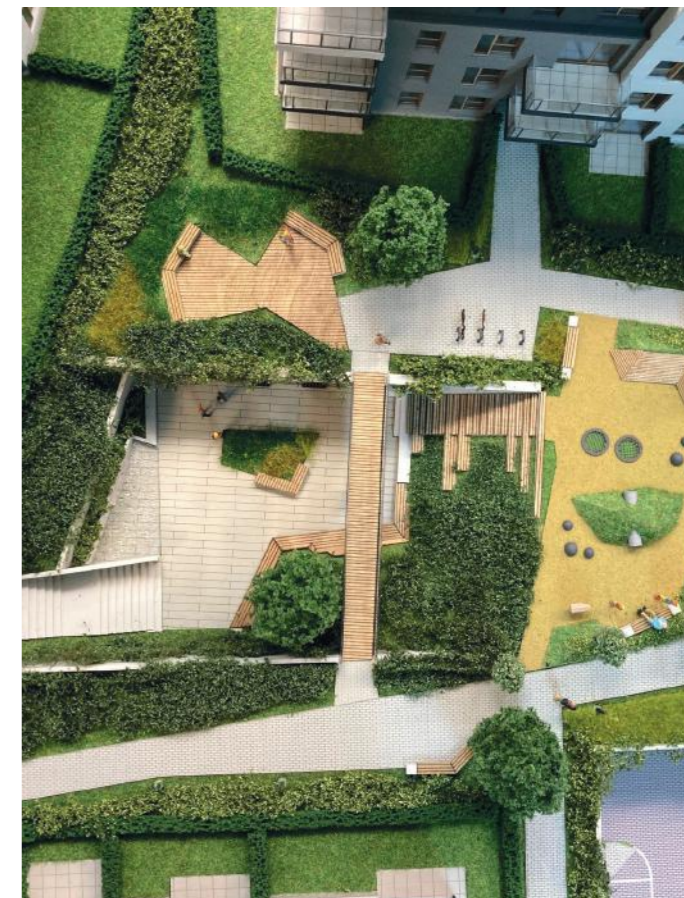
Współcześnie projektuje się osiedla otwarte, dlatego tak ważne jest aby mieszkańcy znali się co najmniej „z widzenia”. W takiej sytuacji obce osoby mogące wejść pomiędzy budynki, np. na spacer, będą szybko zidentyfikowane jako postronne. Znaczenie ma również organizacja przestrzeni i przypisanie jej poziomu prywatności, tj. rozgraniczenie na prywatne ogródki mieszkańców, półprywatne przestrzenie wspólne dla mieszkańców, aż po półpubliczne miejsca, do których dostać się mogą inni mieszkańcy miasta lub turyści.

Taki system organizacji przestrzeni zastosowany jest na osiedlu Atrium Oliva, gdzie całość założenia zorganizowano wokół obniżonego patio stanowiącego miejsce spotkań z założeniem wodnym oraz siedziskami. Pozostała część osiedla bogata jest w miejsca aktywności przeznaczone dla różnych grup społecznych, które stwarzają okazje do spotkań i rozmów.

Lokalizacja miejsc spotkań uwzględniać musi kwestie nasłonecznienia (plac zabaw), akustyki (miejsca wyciszenia, możliwość prowadzenia swobodnej rozmowy), ale również innych czynników środowiskowych, jak kierunek i siła wiatru. W Roark Studio na etapie koncepcyjnym przeprowadzamy symulacje wiatrowe, na podstawie których powstaje mapa komfortu (wg skali Lawsona) wskazująca nam przestrzenie najbardziej korzystne do siedzenia (ławki, ogródki gastronomii), spacerowania czy jazdy rowerem.

Nie bez znaczenia dla dobrostanu mieszkańców i ich poczucia przynależności do miejsca zamieszkania jest wspólna zieleń urządzona wyposażona w karmniki, poidełka dla ptaków, hotele dla owadów i nietoperzy. Te zabiegi angażują i pozwalają na kontakt z naturą, dzięki czemu mieszkańcy mogą odetchnąć od pogoni codziennego życia i znaleźć okazję do choćby przelotnej rozmowy z sąsiadami.

ROARKSTUDIO



Atrium Oliva, makieta



Nowe Kolibki, etap 3, fot. Robert Juchniewicz

5 inkluzywność, czyli projektowanie z myślą o wszystkich

Sąsiedztwo jest domem dla ludzi o zróżnicowanych uwarunkowaniach i odmiennych potrzebach. Należy więc zaprojektować jego przestrzeń – a następnie zarządzać nią – w taki sposób, by zapewniała dostępność i pozytywne doświadczenia dla wszystkich mieszkańców. Bez względu na wiek, sprawność fizyczną oraz inne cechy, również te społeczne i ekonomiczne.

Inkluzywne sąsiedztwo powinno być w równym stopniu dostępne dla

wszystkich. Warto zatem zaprojektować je w zgodzie z koncepcją **8-80 city**, która pokazuje, że z rozwiązań wprowadzonych dla konkretnych grup powinni móc czerpać wszyscy mieszkańcy. Koncepcja ta zakłada tworzenie przestrzeni w taki sposób, by zapewniała komfort życia i użytkowania zarówno ośmio-, jak i osiemdziesięcioletkowi.

Jednym ze sposobów realizacji tej idei jest **projektowanie uniwersalne**. Pozwala ono stworzyć funkcjonalną przestrzeń dla ludzi o zróżnicowanych możliwościach fizycznych, sensorycznych i psychicznych. Zaprojektowane w taki sposób otoczenie sprzyja również integracji mieszkańców i może przyspieszać rehabilitację osób z niepełnosprawnościami.

Jednocześnie nie można zapominać, że przekrój ludzi zamieszkujących sąsiedztwo stale się zmienia. Dzieci dorastają, dorośli się starzeją, przybywają nowi, różnorodni mieszkańcy. Dzięki projektowaniu uniwersalnemu wszyscy mogą korzystać ze wspólnej przestrzeni w równym stopniu. Sąsiedztwo zaprojektowane w sposób uniwersalny jest odporne na zmiany w strukturze jego mieszkańców i pozostanie komfortowym miejscem do życia.



opracowanie na podstawie: Center for Universal Design, Principles of Universal Design, NC State University, <https://tiny.pl/dln2w> (data dostępu: 09.07.2024).

phot. unsplash

ABY SĄSIEDZTWO BYŁO ZGODNE Z ZASADAMI PROJEKTOWANIA UNIWERSALNEGO, POWINNO UWZGLĘDNIAC:

równy dostęp

rozwiązania są użyteczne dla wszystkich, bez względu na możliwości fizyczne

elastyczność użytkowania

rozwiązania są dostosowane do możliwości użytkowników z różnymi zdolnościami

prostotę i intuicyjność

rozwiązania są łatwe w użyciu, niezależnie od doświadczenia i wiedzy mieszkańców

czytelność informacji

rozwiązania są zrozumiałe, niezależnie od możliwości sensorycznych

tolerancję dla błędów

rozwiązania są wyposażone w mechanizm minimalizowania ryzyka

minimalizowanie wysiłku fizycznego

rozwiązania są wygodne w użytkowaniu

parametry i wielkość przestrzeni

z rozwiązań można korzystać niezależnie od parametrów ciała i mobilności

DOSTĘPNOŚĆ FIZYCZNA

→ unikanie różnic poziomów

Eliminacja pojedynczych schodków i wysokich krawężników ułatwia poruszanie się osobom z wózkami dziecięcymi, rowerzystom, osobom na wózkach, starszym oraz tymczasowo niepełnosprawnym (np. po złamaniu nogi).

→ poręczne przy schodach i rampach

Ułatwiają utrzymanie równowagi i pozwalają na sprawniejsze poruszanie się osobom starszym, osobom z niepełnosprawnościami oraz małym dzieciom.

→ automatyczne lub łatwe w otwarciu drzwi wejściowe

Ułatwiają wejście osobom na wózkach inwalidzkich, rodzicom z wózkami oraz osobom z zajętych chwilowo rękami. Skuteczną barierą dla wielu ludzi są drzwi obrotowe, dlatego warto ich unikać. Jeśli ich zastosowanie jest konieczne, należy zapewnić dla nich alternatywę.

→ możliwość odpoczynku

Zapewnią ją np. ławki i wyższe oparcia, pozwalające na chwilę się zatrzymać. Ławki powinny mieć oparcia i podłokietniki o różnej wysokości, co pozwoli na wygodne korzystanie z nich przez różnorodne osoby. Miejsca odpoczynku naturalnie stanowią też miejsca spotkań, dają możliwość odłożenia na chwilę czegoś z rąk czy wygodniejszego zawiązania butów.

DOSTĘPNOŚĆ
SENSORYCZNA

→ przekazywanie informacji za pomocą piktogramów

Piktogramy to proste i czytelne znaki, które ułatwiają poruszanie się osobom mówiącym różnymi językami oraz tym, które nie potrafią czytać. Przy projektowaniu takiego systemu istotne jest dobranie odpowiednich kolorów i rozmiarów znaków, aby komunikat był jasny i spójny. Taki system informacji przyspiesza orientację wszystkich użytkowników.

→ system prowadzenia (ścieżka dotykowa)

W kluczowych miejscach sąsiedztwa należy umieścić napisy w alfabecie Braille'a oraz dotykowe mapy, a w windach zastosować przyciski z wypukłymi oznaczeniami.

→ kontrasty kolorystyczne

Zastosowanie wyraźnej barwy na pojedynczych schodach, wysokich krawężnikach i innych przeszkodach pozwoli na ich łatwiejsze zauważenie ludziom niedowidzącym. Zmniejsza to ryzyko potknięcia bądź wpadnięcia na obiekt.

→ kontrast fakturowy

Pomaga odróżnić rodzaj nawierzchni osobom niewidomym i słabowidzącym. Dzięki zastosowaniu innego rodzaju nawierzchni chodników niż w przypadku pozostałych pasów ruchu osoby takie mogą bezpiecznie poruszać się po strefie przeznaczonej do ruchu pieszego.

→ odpowiednie oświetlenie

Światło nie powinno być skierowane bezpośrednio na osoby przebywające w jego zasięgu. Cieplesza barwa i równomierne rozłożenie światła pomaga w budowaniu poczucia bezpieczeństwa i jest bardziej przyjazne dla osób wrażliwych na intensywne

DOSTĘPNOŚĆ
EKONOMICZNA

→ różnorodna oferta mieszkaniowa

Tworzenie mieszkań o różnym metrażu lepiej odpowiada zmieniającym się potrzebom życiowym mieszkańców. Wpływa też na dostępność cenową lokali, dzięki czemu stają się one dostępne dla ludzi o różnym statusie materialnym. Mieszkania powinny dawać możliwość dostosowania ich do potrzeb osób z niepełnosprawnością motoryczną lub neurotyczną. Tak zaprojektowane osiedle pozwala stworzyć urozmaiconą i równoprawną tkankę społeczną sąsiedztwa.

→ różnorodna oferta usługowa

Warto, by w budynkach znajdowały się punkty

usługowe pozwalające na zaspokojenie różnorodnych potrzeb mieszkańców. Bliskość podstawowych usług ułatwia życie osobom o trwale lub czasowo ograniczonej mobilności, a także stwarza warunki do szybszego, bezpiecznego usamodzielniania się dzieci, co odciąża ich opiekunów. Z kolei dywersyfikacja charakteru i poziomu cenowego oferowanych usług przyciąga mieszkańców o różnym poziomie materialnym, co zapobiega zjawisku gettoizacji i gwałtownej gentryfikacji.

→ kontrasty kolorystyczne

Zastosowanie wyraźnej barwy na pojedynczych schodach, wysokich krawężnikach i innych przeszkodach pozwoli na ich łatwiejsze zauważenie ludziom niedowidzącym. Zmniejsza to ryzyko potknięcia bądź wpadnięcia na obiekt.

RÓŻNE ASPEKTY KOMFORTU

→ dostępność toalet

W miejscach publicznych oraz przestrzeniach wspólnych pożądanym jest łatwy dostęp do toalet. Idealnie powinny być wyposażone w udogodnienia dla różnych grup społecznych – np. przewijak dla dzieci i poręczne do przytrzymywania się. Łatwa dostępność toalet zwiększa komfort fizyczny i psychiczny przebywania poza domem wśród wielu grup mieszkańców.

→ dostępność darmowej wody pitnej

Łatwy dostęp do wody wpływa pozytywnie na zdrowie i komfort oraz zachęca ludzi do spędzania czasu na świeżym powietrzu, zwłaszcza w upalne dni. Dlatego w strategicznych lokalizacjach warto udostępnić dystrybutory, które mogą być też wzbogacone o miski przeznaczone dla zwierząt.

→ przestrzeń dla zwierząt domowych

W obrębie sąsiedztwa dobrze jest wyznaczyć strefy do zabaw dla zwierząt. Mogą to być ogrodzone tereny zieleni lub wybiegi dla psów z torami przeszkód. Umożliwi to zadbanie o aktywność zwierząt bez utraty komfortu i poczucia bezpieczeństwa przez osoby (szczególnie małe dzieci), które boją się zwierząt.

→ inkluzywne place zabaw

Powinny być dostosowane do dzieci o różnych zdolnościach ruchowych i sensorycznych. Dostępne mogą być np. huśtawki o różnych wysokościach czy podjazdy do urządzeń zabawowych. Z kolei wydzielenie stref pasywnych zapewniających odpoczynek umożliwi dbanie o dzieci przebodźcowane. Aby poprawić komfort opiekunów, warto zaopatrzyć plac zabaw w miejsca do ćwiczeń bądź odpoczynku dla dorosłych.

→ zielen na osiedlu

Zastosowanie roślinności w przestrzeniach miejskich znacząco poprawia komfort i jakość życia mieszkańców, sprzyjając nawet terapii osób z niepełnosprawnościami intelektualnymi. Szczególnie pozytywnie na układ nerwowy działają parki sensoryczne, zaprojektowane w celu pobudzenia wszystkich zmysłów.

Jednak również standardowe tereny zieleni wspierają budowanie więzi społecznych, a ulokowane w nich obiekty rekreacyjne i sportowe tworzą warunki do dbania o kondycję. Zieleni wysoka zwiększa dodatkowo komfort akustyczny oraz termiczny (poprzez zacienianie). Pozwala też na lepszą orientację w terenie osobom z niepełnosprawnością wzroku dzięki zmianie w rozchodzeniu się dźwięku.

więcej o zieleni przeczytasz
w rozdziale 10

→ ulice typu woonerf

Stanowią one połączenie deptaku, parkingu, ulicy i miejsca spotkań. Charakteryzują się elementami małej architektury, takimi jak ławki i murki, które zachęcają do interakcji społecznych, odpoczynku i krótkiego postoju. Powierzchnia strefy dla pieszych jest szeroka, co zwiększa komfort poruszania się osób na wózkach inwalidzkich oraz ułatwia przemieszczanie się pieszym i rodzicom z wózkami dziecięcymi. Ulice tego typu zwiększają również bezpieczeństwo mieszkańców poprzez wymuszenie na kierowcach wolniejszej jazdy.



skąd czerpać wiedzę na temat wdrażania inkluzywności?

“

Dom ma ogromny wpływ na jakość naszego zdrowia psychicznego. Mogliśmy się o tym przekonać, kiedy w 2020 r. wybuchła pandemia i zostaliśmy zamknięci w czterech ścianach: bez dostępu do zieleni i ekspozycji na światło słoneczne, bez kontaktu z sąsiadami. To właśnie te czynniki jako kluczowe do codziennego szczęśliwego życia wymieniają mieszkańcy Polski przebadani przez nas w tym roku w ramach projektu „Szczęśliwy dom”.

O ile własną przestrzeń domową możemy dostosować do potrzeb (wydzielić strefę dzienną od nocnej, zadbać o odpowiednie oświetlenie i wyciszenie itd.), o tyle na kształt osiedlowych części wspólnych mamy już mniejszy wpływ. Dlatego tak ważne w procesie projektowania jest uwzględnienie preferencji wszystkich grup społecznych, tak aby efektywnie tworzyć środowisko mieszkaniowe zarówno dla rodzin z dziećmi, singli z czworonożnym przyjacielem, jak i generacji dojrzałych dorosłych, która mogłaby się integrować w osiedlowych świetlicach, siłowni czy basenie. W obecnych realiach na mieszkanie w takich miejscach mogą pozwolić sobie nieliczni. Przy starzejącym się społeczeństwie i zmianach w jego strukturze, projektowanie osiedli będzie musiało przejść na bardziej zindywidualizowany poziom.



Agata Stachowiak

ekspertka rynku nieruchomości
Otodom

Wiedzę na temat inkluzywności można czerpać z opracowań tworzonych przez jednostki samorządowe, które mogą służyć jako wzorce do projektowania dostępnych przestrzeni sąsiedzkich. Standardy dostępności przestrzeni miejskich, uwzględniające różnorodne potrzeby użytkowników, są regulowane przez ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Przykładem takich opracowań są "Wrocławskie standardy dostępności przestrzeni miejskich", które przekazują uniwersalne wartości do zastosowania w projektach.

Dobre praktyki związane z budowaniem inkluzywnych osiedli dostarczają również stowarzyszenia i organizacje pozarządowe, takie jak Kolektyw Architektoniczki, który promuje projektowanie przestrzeni zabaw niewykluczających młodych dziewcząt. Przewodnik „Her City” skupia się na poszerzeniu udziału dziewcząt w procesie planowania zrównoważonego i inkluzywnego otoczenia. Dodatkowo certyfikat „Obiekt bez barier” jest przyznawany budynkom, które spełniają standardy dostępności, obejmujące m.in. dostępność otoczenia budynku, miejsca parkingowe, wejścia oraz oświetlenie.



foto: Miasteczko Siewierz Jeziorna

w poszukiwaniu szczęścia – jak podejmować decyzje związane z zakupem mieszkania i dlaczego ostatnie słowo może należeć do psa

Kupno mieszkania czy domu to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. Tutaj nie ma miejsca na spontaniczność. To znacznie częściej proces polegający na wielomiesięcznych poszukiwaniach, spotkaniach z doradcami finansowymi, zdobywaniu wiedzy na temat okolicy czy sąsiedztwa. To także czas, w którym staramy się odpowiedzieć na pytanie: co sprawi, że w danym miejscu poczujemy się szczęśliwi? Otodom nie tylko łączy ludzi i domy, dysponując największą bazą ogłoszeń nieruchomości, ale też wspiera użytkowników udostępniając porady, raporty i dane cenowe z różnych obszarów rynku nieruchomości. To ogromna baza wiedzy, uzupełniana

o webinary z ekspertami rynkowymi czy materiały audiowizualne.

Misją Otodom jest wzmacnianie pewności ludzi w zakresie podejmowania świadomych i trafnych decyzji na rynku nieruchomości, a w efekcie wzrost dobrostanu mieszkańców Polski związany z kwestiami mieszkaniowymi. Realizowany od 2021 r. projekt „Szczęśliwy dom” to cykliczne badanie poziomu zadowolenia z miejsca zamieszkania. Projekt realizowany jest przy wsparciu uznanych agencji badawczych, psychologów i ekonomistów. W ten sposób ludzie mają szansę zrozumieć, jakie czynniki, poza

ekonomicznymi, są istotne dla podjęcia decyzji, która pomoże im w osiągnięciu dobrostanu mieszkaniowego, bardzo silnie powiązanego z ogólnym poczuciem szczęśliwego życia. Co więcej, raporty mają pokazać deweloperom oraz władzom miast, jak tworzyć inkluzywne przestrzenie miejskie przyjazne mieszkańcom oraz dobrze funkcjonujące wspólnoty.

Tegoroczny raport przynosi ciekawe obserwacje w kontekście tworzonych wspólnot – wśród czynników uszczęśliwiających aż 21% mieszkańców Polski (CAWI 2613 respondentów w wieku 18+) wskazało relacje sąsiedzkie, zaraz po terenach zielonych, bezpieczeństwie i komunikacji miejskiej. Zwłaszcza rodzinom z dziećmi dobre relacje z sąsiadami zwiększają poziom zadowolenia z życia. Rodzice chętnie nawiązują kontakt z sobie podobnymi, szukając towarzystwa dla dzieci, spędzając czas na placach zabaw i w okolicznych parkach, co pomaga w integracji. Z drugiej strony, jak pokazują wyniki raportu, wciąż brakuje części wspólnych, które sprzyjałyby

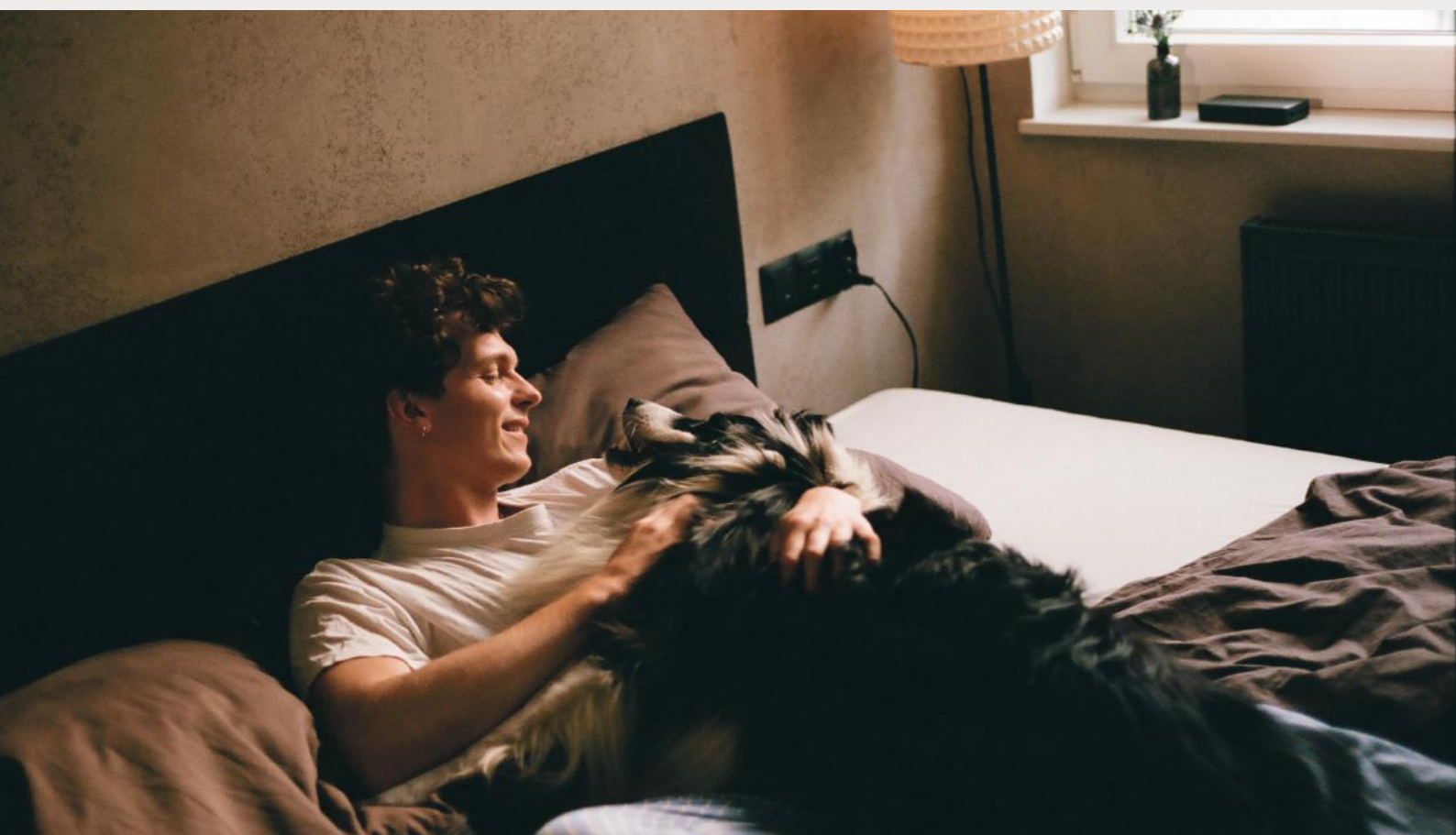
budowaniu relacji sąsiedzkich. Najmniej takich przestrzeni w swoim najbliższym otoczeniu widzą osoby z grupy Silvers, czyli reprezentanci najstarszego pokolenia (42%).

Jest jednak na to sposób – zawieranie sąsiedzkich znajomości może się odbywać podczas spacerów z psem. Według raportu blisko 7 na 10 mieszkańców Polski mieszka ze zwierzętami, z czego 47% stanowią psy. Zwierzęta stały się pełnoprawnymi domownikami i członkami sąsiedzkich wspólnot. Niemal połowa (45%) badanych przygotowuje zwierzakowi własne miejsce w domu, takie jak legowisko czy budka dla kota. Prawie co trzeci badany uwzględnia potrzeby zwierzaka przy projektowaniu przestrzeni, a jedna czwarta idzie dalej i dostosowuje do nich wyposażenie wnętrza. To nie wszystko – jak pokazują dane Otodom, zmienia się nastawienie wynajmujących i coraz częściej w ogłoszeniach można znaleźć informacje o tym, że mieszkanie czy dom jest przyjazny zwierzętom.

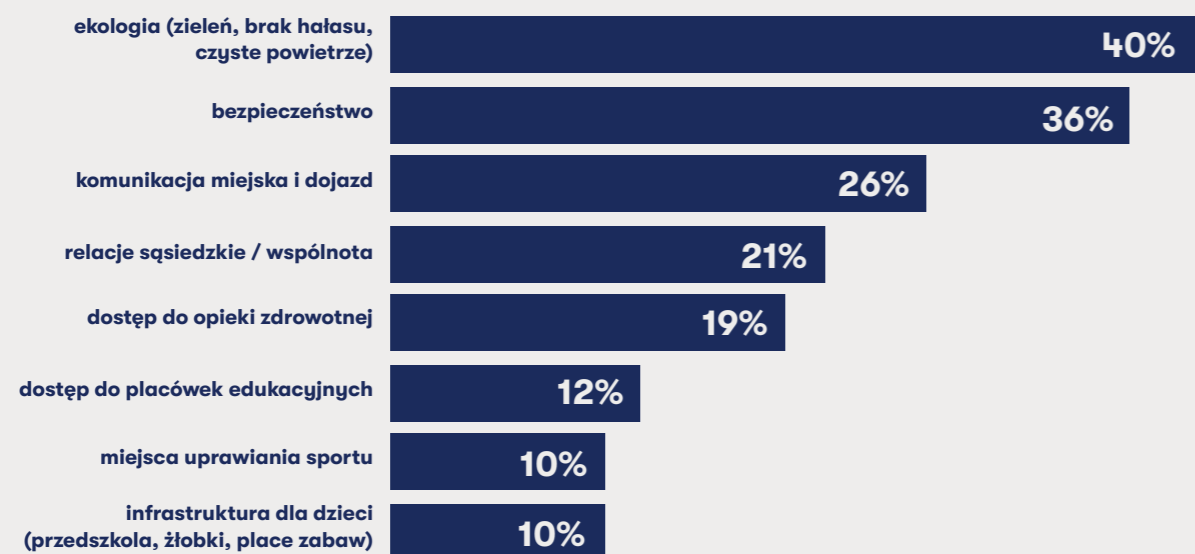


fot. Otodom

fot. Otodom



CZYNNIKI SZCZĘŚCIA W OKOLICY ZAMIESZKANIA



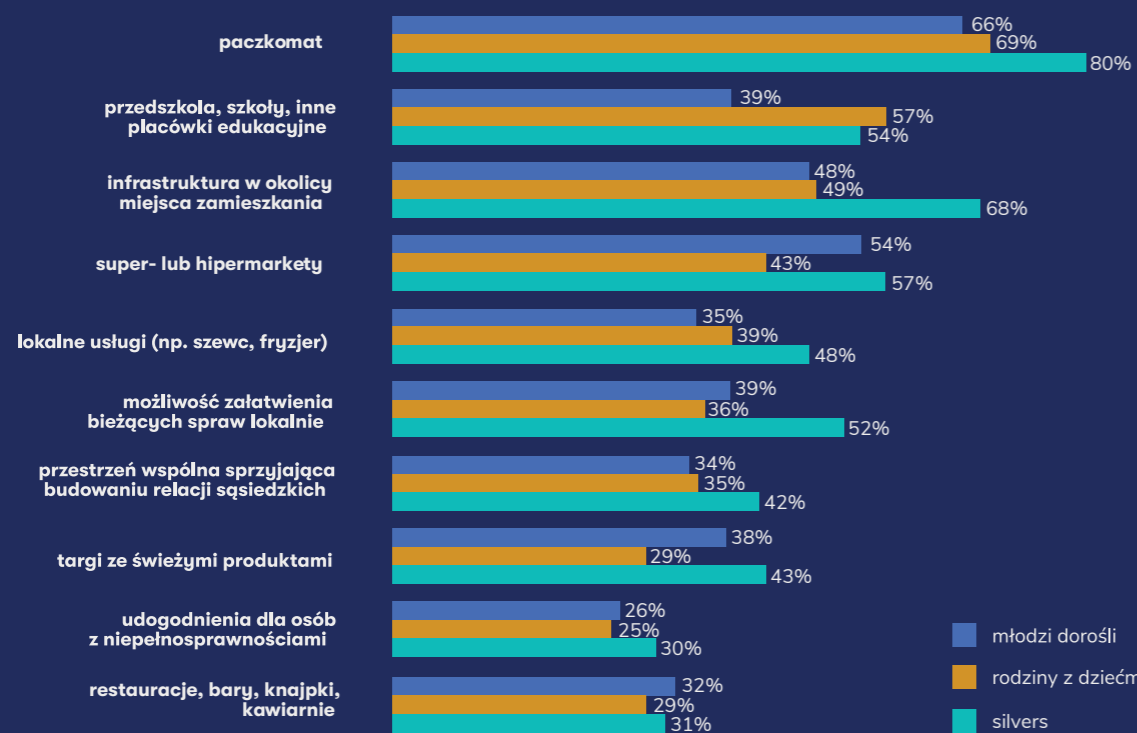
źródło: dane Otodom

WPLYW ZWIERZĄT NA DECYZJE MIESZKANIOWE RESPONDENTÓW przedziały wiekowe



źródło: dane Otodom

ZADOWOLENIE Z UDOGODNIEN W OKOLICY % osób wskazujących ocenę 8-10 (na 10)



źródło: dane Otodom

OPIEKUNOWIE ZWIERZĄT O WPLYWIE PUPILA NA MIEJSCE ZAMIESZKANIA



źródło: dane Otodom

wszyscy jesteśmy neuroróżnorodni – jak dom wpływa na nasz dobrostan



Marcin Kawecki

General Manager
for Real Estate, Grupa OLX

Ostatnio coraz więcej mówi się o neuroróżnorodności. Dlaczego Otodom zajął się tym tematem?

Neuroróżnorodność to termin, który pojawia się w naszych rozmowach coraz częściej. Każdy z nas inaczej przetwarza informacje i reaguje na bodźce. Różnica polega głównie na intensywności tych doznań. Dlatego w tegorocznym raporcie z serii „Szczęśliwy dom” jako jedni z pierwszych analizujemy wpływ bodźców zmysłowych na dobrostan mieszkaniowy Polek i Polaków. Chcemy otworzyć dyskusję na temat komfortu sensorycznego, także wśród osób

fot. Otodom

o zwiększonej wrażliwości. Szacuje się, że osoby neuroatypowe (w spektrum autyzmu, z ADHD lub zaburzeniami nauczania) stanowią nawet 20% populacji. Dom powinien być dla nich oazą spokoju, gdzie zmysły mają szansę odpocząć. Niestety nie zawsze tak się dzieje.

Z jakimi problemami musimy się mierzyć na co dzień w naszych domach?

Z naszego raportu wynika, że największym problem, który dotyka dużą część społeczeństwa, jest słaba jakość snu – aż 41% z nas się nie wysypia. Ten stan może wynikać z braku odpowiednich warunków sprzyjających odpoczynkowi, ale też z przebudzowania.

Na jakość snu ma również wpływ hałas z zewnątrz. Według danych WHO osoby mieszkające w miastach, narażone na ciągły hałas, żyją nawet 10 lat krócej. W przypadku osób neuroatypowych hałas może być odczuwany ze zdwojoną siłą i powodować ból fizyczny. Przeszkadza nam także za duża ilość zapachów i światła, hałasujące zwierzęta domowe oraz aktywność ze strony sąsiadów.

Czyli dobre sąsiedztwo może mieć wpływ na jakość naszego życia?

Większość z nas nie chce się izolować od sąsiadów. Wręcz przeciwnie – chcemy być częścią wspólnoty. Co piąta osoba wskazuje relacje sąsiedzkie jako jeden z elementów sprawiających, że czujemy się szczęśliwi w miejscu, w którym mieszkamy. Z drugiej strony wciąż

bardzo brakuje miejsc sprzyjających sąsiedzkiej integracji. I to zadanie dla osób, firm i instytucji, które decydują o tym, jak wyglądają nasze przestrzenie do życia. Potrzebujemy osiedlowych świetlic, siłowni, skwerów, miejsc do wspólnego spędzania czasu. Inwestycje deweloperskie z takim zapleczem będą zyskiwały w rankingach popularności.

Takie są blaski, a jakie mogą być cienie sąsiedztwa?

Pogodzenie interesów wielu mieszkańców jednego osiedla stanowi duże wyzwanie i rzadko jest możliwe. Wszyscy mamy swoje przyzwyczajenia, hałasujące dzieci, sąsiadkę uczącą się gry na wiolonczeli czy nastolatki, które sprawdzają wytrzymałość nowych głośników. Żyjąc w społeczności musimy wykazać się dużą empatią, ale też szanować obowiązujące zasady. Nigdy też nie wiemy, czy nasz sąsiad nie jest osobą neuroatypową. Dla tej części społeczeństwa bodźce związane z mieszkaniem są odczuwalne szczególnie mocno – takie osoby mają tym samym większą motywację do artykułowania swoich potrzeb i zastrzeżeń. W rezultacie 33% neuroatypowych pozostaje w konflikcie z sąsiadami. Takie osoby są też częściej aktywne na internetowych grupach, portalach czy forach sąsiedzkich – aż 4 na 10 badanych korzysta z tej formy kontaktu z innymi sąsiadami.

Ciekawy obraz relacji sąsiedzkich online ujawniają badania „Sąsiedztwo i e-sąsiedztwo”, przeprowadzone przez Uniwersytet Jagielloński. Wśród mieszkańców deklarujących użytkowanie mediów społecznościowych aż 40% potwierdziło przynależność do grup sąsiedzkich, a tylko 12% nie było świadomych ich istnienia. Warto dodać, że osoby neuroatypowe często unikają bezpośrednich spotkań, nie wsiadają z innymi do windy czy wynoszą śmieci po zmroku. Nasz sąsiad, który nie mówi nam „dzień dobry” nie musi być gburem – chce tylko jak najszybciej znaleźć się w swoim domowym azylu i odciąć od bodźców. Warto to sobie uświadomić i zrozumieć.



fot. Otodom

Co możemy zrobić, żeby w różnorodnym świecie żyło nam się lepiej?

Nasz raport powstał, by jeszcze lepiej rozumieć różnorodne potrzeby i pewnie podejmować decyzje mieszkaniowe. Chcemy, by mieszkańcy Polski dzięki naszym badaniom skupili się na swoich realnych potrzebach i nie bagatelizowali nawet pozornie drobnych spraw, które wpływają na nasz komfort. Na dodatek, biorąc pod uwagę potrzeby osób neuroatypowych i szczególnie wrażliwych, dbamy też o komfort reszty społeczeństwa.

Dlatego należy uświadamiać społeczeństwo – zdobywać i rozpowszechniać wiedzę na temat neuroróżnorodności i jej wpływu na nasze życie, aby wiedzieć jak dbać o bezpieczną i komfortową przestrzeń domową. Zrozumienie potrzeb neuroróżnorodnych mieszkańców powinno stać się też dobrą praktyką wśród deweloperów i agentów nieruchomości, aby lepiej odpowiedzieć na potrzeby swoich klientów, zrozumieć wyzwania, z jakimi się mierzą i np. zadbać o lepszą akustykę w mieszkaniach.



II. połączone z miastem

6 kompaktowe, wielofunkcyjne miasta

Dobre sąsiedztwo powinno być wygodne i zapewniać bliskość miejsc pracy, usług i terenów rekreacyjnych. Zwarte, wielofunkcyjne obszary nie tylko poprawiają komfort życia mieszkańców, ale przynoszą także korzyści środowiskowe i stanowią mniejsze obciążenie dla budżetu publicznego. Mogą się też po prostu opłacać deweloperom, o czym świadczy coraz odważniejsze podejście do inwestycji mixed-use.

duże koszty monofunkcyjności

Jednym z kluczowych problemów współczesnych miast, odziedziczonym po modernistycznych koncepcjach urbanistycznych, jest monofunkcyjność, czyli sytuacja, w której poszczególne dzielnice pełnią wyłącznie jedną funkcję – na przykład mieszkalną, handlową lub biurową. Taki podział prowadzi do dużego rozproszenia przestrzennego, którego problemy pogłębiają się w Polsce w wyniku występowania chaotycznej suburbanizacji, czyli niekontrolowanego rozwoju przedmieść.

Rozlewanie się miast ma negatywne

konsekwencje zarówno dla mieszkańców, jak i władz lokalnych. Wydłużenie codziennych podróży zmusza mieszkańców do większych wydatków na transport i marnowania czasu, a rozproszona zabudowa generuje wysokie koszty rozwoju infrastruktury i jej utrzymania. Zorganizowanie transportu publicznego staje się trudne – przy niskich potokach pasażerskich trudno uzasadnić częste kursy i odpowiednie pokrycie obszaru, co skutkuje rosnącym uzależnieniem od transportu indywidualnego.

Chaotyczna suburbanizacja wpływa także na życie społeczne. Monofunkcyjne osiedla, pozbawione aktywności o różnych porach dnia, stają się martwymi strefami, a w rozproszonej zabudowie trudniej jest wyznaczyć tereny zielone i rekreacyjne. Paradoksalnie w domach jednorodzinnych prywatne ogródki mogą być jedynymi dostępnymi miejscami do odpoczynku na świeżym powietrzu. Taki model urbanistyczny prowadzi do izolacji, a osoby niezmotywowane – dzieci, osoby starsze czy niepełnosprawne – zostają wykluczone z pełnoprawnego udziału w życiu społecznym.

KLUCZOWE CECHY MIASTA KOMPAKTOWEGO

gęstość i użytkowania przestrzeni

- wysoka gęstość zamieszkania i zatrudnienia
- intensyfikacja interakcji społecznych i gospodarczych
- zróżnicowane i efektywne użytkowanie gruntów, w tym rozproszona i rozdrobniona struktura funkcji
- wysoka dostępność przestrzeni i usług

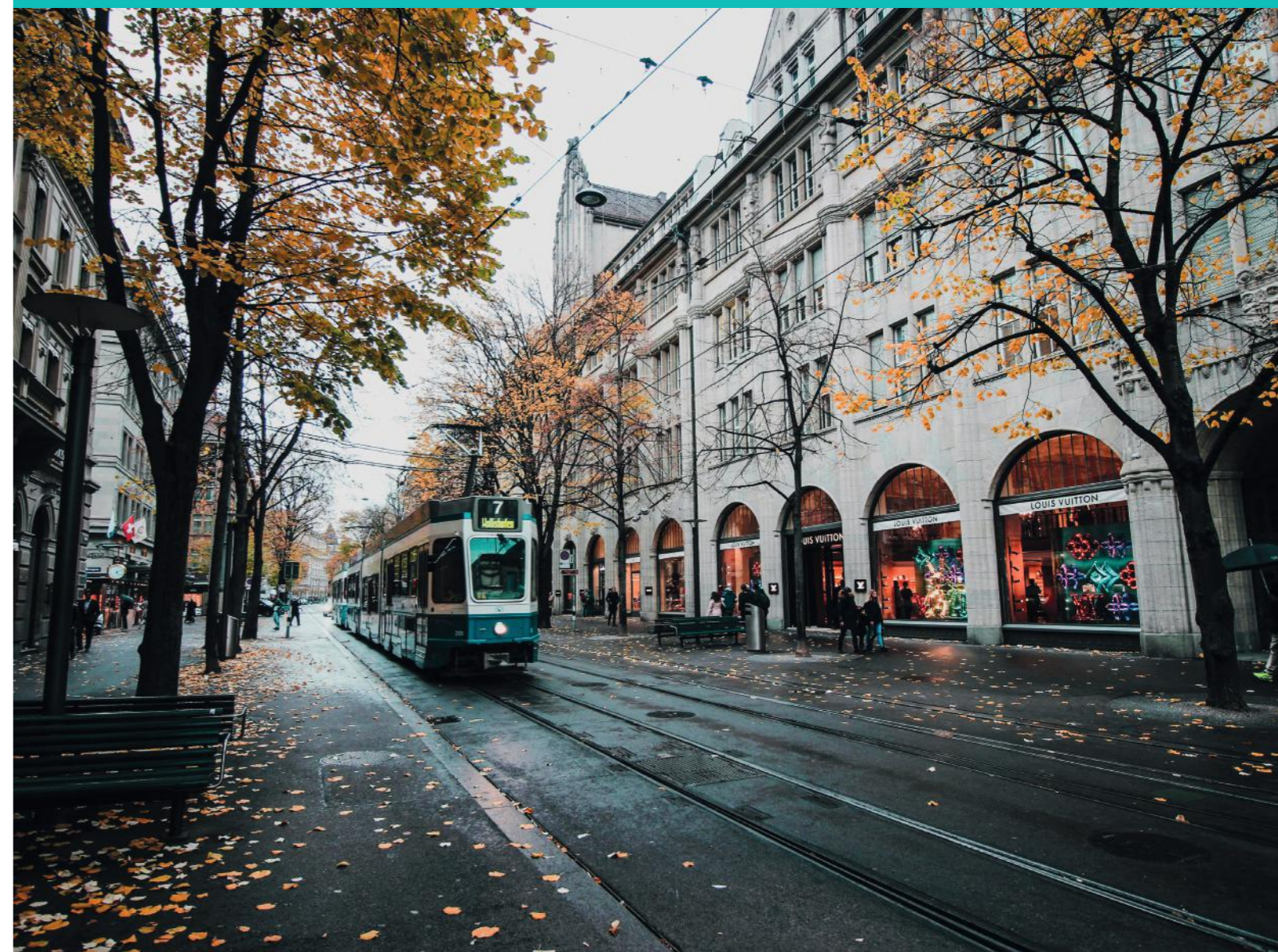
struktura i rozwój

- ścisła kontrola planowania zagospodarowania przestrzennego
- ciągłość zabudowy i czytelne granice obszarów rozwoju miejskiego
- ograniczona ilość i prze-myślana funkcja przestrzeni otwartych

infrastruktura i transport

- rozbudowana infrastruktura miejska oraz multimodalny transport publiczny
- rozbudowany system połączeń drogowych, chodników i ścieżek rowerowych
- adekwatny budżet na rozwój infrastruktury

zdjęcie: pexels



66

Przytoczę słowa Michała Domińczaka z książki „Nowa Urbanistyka”: Rewolucja, jaką w urbanistyce i architekturze spowodował modernizm, doprowadziła m.in. do kryzysu poczucia miejskości i przewartościowania pojęcia wspólnoty w rozumieniu społeczno-przestrzennym. Osiedle przestało oznaczać miejsce osiedlania się ludzi, miejsce ich życia, a stało się nazwą grupy równoległe budowanych domów.

Ten komentarz podkreśla kluczowy problem dehumanizacji przestrzeni miejskiej. Modernizm zmienił sposób postrzegania osiedli, które z miejsc osiedlania się ludzi stały się po prostu zbiorem budynków. Miasteczko Siewierz Jeziorna jest odpowiedzią na ten kryzys. Nasz projekt kładzie nacisk na odbudowę wspólnoty i poczucia miejskości, integrując funkcje mieszkalne, usługowe, rekreacyjne i społeczne w sposób, który wspiera codzienne życie mieszkańców. W Miasteczku Siewierz Jeziorna koncentrujemy się na tworzeniu przestrzeni, które sprzyjają interakcjom międzyludzkim i budowaniu więzi. To nie tylko miejsce do mieszkania, ale pełnoprawna społeczność, zaprojektowana z myślą o ludziach i ich potrzebach. Dzięki zastosowaniu zasad Nowego Urbanizmu przywracamy prawdziwą wartość przestrzeni miejskiej.



Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu Alta
(Miasteczko Siewierz Jeziorna)

miejsce, gdzie wszędzie jest blisko

Odpowiedzią na te wyzwania jest miasto kompaktowe. Koncepcja ta nie ma jednej definicji, bywa też różnie nazywana, m.in. „miasto zwarte” czy „miasto krótkich odległości”. Jednymi z pierwszych, którzy szczegółowo opisali ten model, byli Amerykanie George Dantzig i Thomas L. Saaty. W swojej pracy z 1973r., *Compact City: Plan for a Livable Urban Environment*, przedstawili wizję efektywnego wykorzystania przestrzeni miejskiej, ograniczenia zużycia zasobów oraz poprawy jakości życia mieszkańców. Jednak idee, które wpisują się w ogólne rozumienie miasta kompaktowego, były promowane zarówno przez wcześniejsze, jak i późniejsze autorytety nowoczesnego planowania urbanistycznego, w tym przez Jane Jacobs, Jana Gehla i Leona Kriera.

Miasto kompaktowe charakteryzuje się przede wszystkim wysoką gęstością zabudowy i zróżnicowaniem funkcji. Zwarta struktura sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i redukcji kosztów infrastrukturalnych. W założeniach kompaktowość miasta wspiera tworzenie społeczności lokalnych i pogłębianie więzi sąsiedzkich, co przyczynia się do obniżenia poziomu dewastacji oraz poprawy jakości życia mieszkańców. Mniejsza potrzeba transportu prywatnego, dzięki bliskości usług i miejsc pracy, redukuje emisję zanieczyszczeń i zużycie energii.

Miasto kompaktowe opiera się na zasadzie wielofunkcyjności. Kluczowe obiekty, takie jak osiedla, miejsca pracy, szkoły czy punkty handlowo-usługowe, powinny być integralną częścią tkanki miejskiej. Zróżnicowanie funkcji przeciwdziała powstawaniu monofunkcyjnych stref, zmuszających mieszkańców do dalekich podróży. Każdy mieszkaniec powinien mieć łatwy dostęp do podstawowych usług komercyjnych i publicznych w swojej okolicy. Kluczowe jest również wykorzystanie już zurbanizowanych terenów oraz istniejącej infrastruktury zamiast ekspansji na nowe

fot. unsplash

po więcej informacji sięgnij do raportu ThinkCo -
Wielofunkcyjne. Mixed-use w Polsce i na świecie:
www.thinkco.pl/wielofunkcyjne-raport-mixed-use/

obszary. Rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni i pustostanów przyczynia się do odzyskiwania ich funkcjonalności, co z kolei ogranicza potrzebę dalszej rozbudowy miasta.

inwestycje o funkcji mieszanej

Choć wielofunkcyjność w skali miasta może zostać osiągnięta przez uzupełnianie zabudowy i odpowiednie planowanie przez samorządy, pojedynczy inwestorzy w Polsce od początku XXI wieku coraz chętniej zwracają uwagę na kompleksy wielofunkcyjne, znane też jako projekty mixed-use albo założenia o funkcji mieszanej.

W zrozumieniu idei projektów wielofunkcyjnych pomocne jest rozróżnienie projektów mixed- oraz multi-use. Te drugie zawierają co prawda kilka funkcji, jednak brakuje w nich elementów integrujących: połączeń pieszych, wspólnej marki, celowej współzależności. Większość dużych inwestycji jest multifunkcyjna – osiedla mieszkaniowe uzupełnione są usługami na parterach, a w biurach znajdziemy siłownię i restaurację. Są to jednak funkcje uzupełniające, uzależnione od tych kluczowych. Uczynienie danego obszaru multifunkcyjnym jest zatem tylko jednym z elementów stworzenia udanego mixed-use, czyli „projektu wymieszanego”,

zgodnie z wiernym tłumaczeniem z języka angielskiego.

mixed-use w Polsce

W Polsce funkcjonuje obecnie kilkadziesiąt inwestycji o funkcji mieszanej, w tym budynki hybrydowe i duże fazowane kompleksy. Pierwszymi inwestycjami mixed-use w kraju były obiekty o dominującej funkcji handlowej, gdzie hotele, kultura lub część gastronomiczna i rozrywkowa zyskiwały na tyle duże znaczenie, że projekty te określić możemy mianem wielofunkcyjnych. Dobrymi przykładami są Manufaktura w Łodzi lub Stary Browar w Poznaniu, które odgrywają rolę galerii handlowej oraz centrum kultury z lokalami gastronomicznymi i sportowo-rozrywkowymi w tle. Inwestycje te cechują się wysokiej jakości przestrzeniami publicznymi i stanowią silną markę.

W projektowanych po 2019 r. koncepcjach zauważyć można wyraźną dywersyfikację funkcji (możliwą dzięki większej skali obiektów) oraz wykształcanie się pierwszych standardów dla polskich inwestycji mixed-use. Większość z nich zakłada w swoim programie każdą z trzech funkcji podstawowych: mieszkaniową, biurową oraz handlowo-usługową. Charakterystyczne, choć nie wyjątkowe

w skali świata, jest duże zorientowanie inwestorów na obszary typu brownfield – atrakcyjnie zlokalizowane postindustrialne obszary, które łączą zalety dużej powierzchni, bliskości centrum miasta i ważnej dla założeń mixed-use określonej tożsamości i miejsca w świadomości mieszkańców miasta.

funkcje sprzyjające sąsiedztwom

Społeczne i gospodarcze skutki obszarów wielofunkcyjnych wykraczają poza sumę ich funkcji. Wzajemne oddziaływanie poszczególnych elementów może generować synergię, zwiększając atrakcyjność przestrzeni lub – przeciwnie – prowadzić do konfliktów. Dlatego projektowanie takich przestrzeni wymaga precyzyjnego zbalansowania funkcji.

Kluczowe znaczenie ma zapewnienie funkcji elementarnych, które

odpowiadają na podstawowe potrzeby mieszkańców. Funkcje te – w tym handel małopowierzchniowy, zorganizowana zieleń oraz edukacja – kształtują dynamikę życia codziennego, wspierają interakcje społeczne i odpowiadają na niezbędne potrzeby usługowe. Koncentracja tych usług tworzy lokalne centra, sprzyjając integracji społecznej i pełniąc funkcję miejsc spotkań. Dzięki swojej różnorodności centra te stają się istotnymi punktami życia społecznego i kulturalnego. Jednak im większa skala i różnorodność takich centrów, tym większa liczba użytkowników spoza najbliższego otoczenia, co może być niekorzystne dla inwestycji mieszkaniowych.

Występuje silna relacja pomiędzy funkcją mieszkaniową a handlową, zwłaszcza w kontekście codziennych usług, takich jak zakupy spożywcze, fryzjerstwo czy drobne usługi rzemieślnicze. Zapotrzebowanie na gastronomię

Mixed-use to projekt celowo integrujący kilka funkcji, istotnych w skali założenia oraz współzależnych. Może to być pojedynczy obiekt, kompleks budynków lub cały obszar miasta. Co najmniej dwie funkcje muszą być dość istotne, by odpowiadać na potrzeby niezależnych grup użytkowników. Posiada instytucjonalny charakter planowania, finansowania i zarządzania. Maksymalizuje wykorzystanie terenu i tworzy spójny wyraz przestrzenny i architektoniczny. Profesjonalne zarządzanie umożliwia jego skuteczną komunikację i budowanie marki miejsca.

WIĘCEJ O INWESTYCJACH MIXED-USE W POLSCE I NA ŚWIECIE
PRZECZYTAJ W RAPORCIE THINKCO WIELOFUNKCYJNE

FUNKCJE ELEMENTARNE

HANDEL O MAŁEJ POWIERZCHNI

- ulice handlowe
- sklepy spożywcze
- warzywniaki
- fryzjer
- opieka medyczna
- apteki
- drogerie

ZIELEŃ URZĄDZONA

- parki
- ogrody
- tereny rekreacyjne
- skwery

EDUKACJA

- szkoły podstawowe
- przedszkola
- żłobki

również pokrywa się z codziennymi potrzebami mieszkańców, którzy chętnie korzystają z lokali zarówno na miejscu, jak i na wynos. Lokalni mieszkańcy często stanowią także ważną grupę klientów obiektów rekreacyjnych, jak siłownie czy baseny.

Relacja między osiedlami mieszkaniowymi a biurami jest słabsza, jednak bliskość mieszkańców zwiększa liczbę użytkowników przestrzeni w ciągu dnia i poza godzinami pracy, co ożywia okolicę i wspiera handel oraz inne usługi. W tej relacji to biura zyskują więcej na sąsiedztwie mieszkań. Stosunkowo nowym trendem jest z kolei rozwój logistyki miejskiej. Niewielkie moduły magazynowe mogą zostać efektywnie wkomponowane w strukturę miejską, a także uzupełnione o biura, showrooms czy punkty odbioru, bez szkody dla jakości życia mieszkańców.

realia tworzenia miast 15-minutowych

Koncepcja miasta 15-minutowego kojarzona jest głównie z tworzeniem przestrzeni mieszkaniowych, w których

mieszkańcy mogą zaspokoić wszystkie podstawowe potrzeby w zasięgu 15-minutowego spaceru lub przejażdżki rowerem. Ta dość szeroko i ogólnie rozumiana idea wynika jednak z mocno skonkretyzowanej teorii urbanistycznej opublikowanej w 2015 r. przez francuskiego profesora Carlosa Moreno. Miasto 15-minutowe jest inspirowane specyficznymi uwarunkowaniami Paryża, a podstawowymi założeniami tej idei są bliskość, różnorodność, zwarta zabudowa i dążenie do stworzenia inteligentnego miasta.

Koncepcja została wykorzystana w kampanii wyborczej Anne Hidalgo, mer Paryża, dzięki czemu szybko zyskała na popularności w środowisku urbanistycznym. Ekspresowa kariera idei miasta 15-minutowego przebiła się też do szerszej świadomości społecznej, w znacznej mierze w wyniku włączenia jej do walki politycznej. Wokół propozycji Carlosa Moreno narosło wiele teorii spiskowych dot. rzekomego zamykania mieszkańców miast na niewielkich obszarach.

Mimo to wśród społeczeństwa dominuje pozytywne podejście do tej koncepcji.



MODELOWA DOSTĘPNOŚĆ FUNKCJI USŁUGOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

odległość od miejsca zamieszkania



źródło: M. Stangel, Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, 2013

66

Projekty NOHO to inwestycje o wyjątkowej jakości, nie mające sobie równych w Polsce. Wyznaczając nowe standardy w tworzeniu ponadczasowych dóbr luksusowych, równocześnie wyznaczamy je w komunikacji marketingowej.

Przekazy, które budujemy, są wynikiową naszej autorskiej filozofii „NOHO Premium Lifestyle”, w myśl której realizujemy nasze nieruchomości premium. Budujemy adresy na pokolenia, zmieniamy jakość życia naszych mieszkańców, jak i lokalnej społeczności. Z jednej strony można to zaklasyfikować do tradycyjnego pojęcia „storytellingu”, jednakże z drugiej nie „dobudowujemy” historii, aby sprzedać nasz produkt i „ładnie” oprawić go marketingowo, ponieważ on sam w sobie tworzy tę historię. Naszym zadaniem i celem jest przekazanie jej odpowiedniemu klientowi, w odpowiedni sposób i odpowiednimi kanałami.



Karolina Gadzińska

Dyrektor ds. Marketingu
i PR NOHO Investment

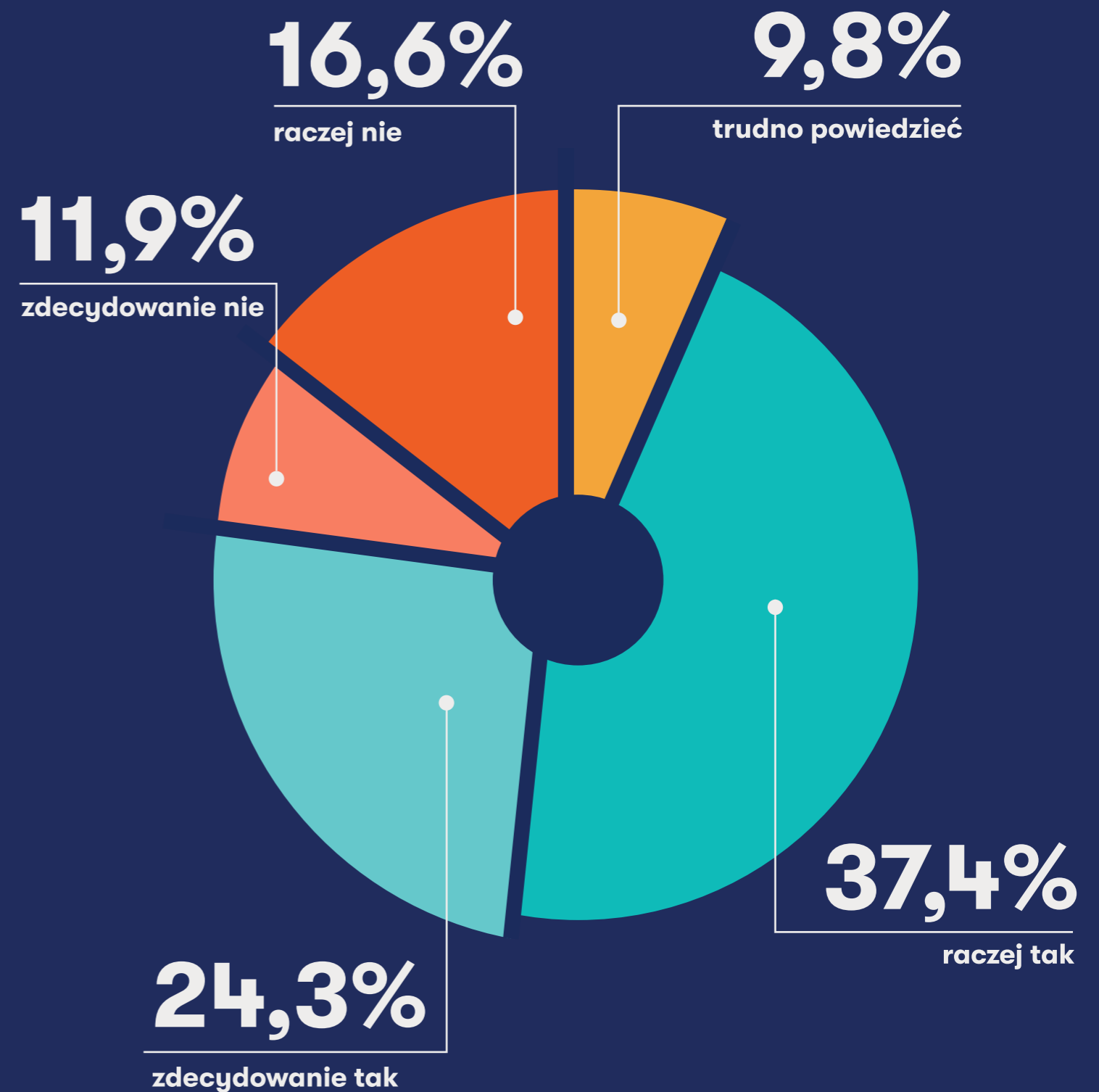
Z badania przeprowadzonego w 2024 r. wynika, że 62% ankietowanych mieszkańców Polski zdecydowałoby się zamieszkać w okolicy oferującej najważniejsze usługi publiczne w obrębie 15-minutowego spaceru, nawet kosztem ograniczonego ruchu samochodowego.

Zainteresowanie tematem powoduje, że miasto 15-minutowe staje się hasłem promującym wiele obecnie realizowanych w Polsce inwestycji mieszkaniowych. Zazwyczaj wiąże się to z większą uwagą poświęconą kształtowaniu przestrzeni osiedli w przyjazny dla mieszkańców sposób, przynajmniej na poziomie deklaratywnym. Standardem staje się też uwzględnianie podstawowych usług w parterach budynków oraz podkreślanie bliskości pewnych udogodnień.

W większości przypadków to nie wystarczy. Hasło „miasto 15-minutowe” staje się często jedynie narzędziem marketingowym, a nowe inwestycje nie wzbogacają tkanki miejskiej o istotne funkcje publiczne. W Polsce brakuje szerszej strategii urbanistycznej i dobrze opracowanych planów zagospodarowania przestrzennego. W efekcie nowe osiedla powstają często w oderwaniu od reszty miasta.

Choć stosunkowo łatwo wzbogacić inwestycje mieszkaniowe o małe sklepy czy kawiarnie, wprowadzenie usług publicznych, takich jak placówki medyczne czy edukacyjne, wymaga współpracy z władzami. Często też dopiero po wybudowaniu mieszkań planuje się układ komunikacyjny, co jest sprzeczne z ideą miasta 15-minutowego, zwłaszcza zaniedbanie połączeń pieszych. Wprowadzenie tej koncepcji, choćby w minimalnym wymiarze, wymaga zintegrowanego podejścia i współpracy deweloperów, władz i planistów przy tworzeniu spójnych masterplanów, co w polskich realiach pozostaje wyzwaniem.

CZY CHCESZ MIESZKAĆ W OKOLICY Z OGRANICZONYM RUCHEM SAMOCHODÓW, GDYBY OFEROWAŁA NAJWAŻNIEJSZE USŁUGI W ZASIĘGU 15-MINUTOWEGO SPACERU?



źródło: Multiconsult Polska, Czy Polacy chcą 15-minutowych miast? Tak, ale nie, <https://cutt.ly/4evif1jh> (data dostępu: 01.08.2024).

urbanistyka łanowa i dlaczego powinniśmy jej unikać

Urbanistyka łanowa, charakteryzująca się zabudową na podłużnych działkach odrodlonych, to często spotykana forma zagospodarowania przestrzennego na obrzeżach polskich miast. Domy w tym układzie są rozmieszczone prostopadłe do wąskich dróg dojazdowych, tworząc układ przypominający grzebień. Choć taka zabudowa oferuje tanie działki, jej rozwój niesie ze sobą istotne problemy przestrzenne i funkcjonalne, które w dużej mierze są nieodwracalne.

W Polsce 30% wszystkich odrodlień odbywa się na obszarach podmiejskich, przy czym proces ten jest najbardziej dynamiczny na terenach wokół dużych miast. Największym procentowym udziałem budynków w zabudowie łanowej w stosunku do wszystkich budynków mieszkalnych wyróżniają się Wrocław (18%) oraz Poznań (15%).

Kluczowym problemem urbanistyki łanowej jest brak zintegrowanej infrastruktury i usług, co utrudnia realizację koncepcji kompaktowego, zwartej miasta – miejsca, w którym wszystkie niezbędne udogodnienia znajdują się w zasięgu krótkiego spaceru lub przejazdu rowerem. Osiedla łanowe są zwykle oddalone od centrów miejskich i pozbawione podstawowych usług. Mieszkańcy są zmuszeni do codziennego korzystania z samochodów, co prowadzi do zwiększonego ruchu i zatorów na lokalnych drogach, zarówno w obrębie osiedli, jak i na trasach dojazdowych

do miast. Układ wąskich i ślepych uliczek ogranicza możliwości transportu publicznego – autobusy często nie mają miejsca na manewry, a lokalizacja przystanków przy głównych arteriach jest niewygodna dla osób mieszkających w głębi osiedli.

Niedobór lokalnych połączeń pieszych i rowerowych pogłębia te trudności, tworząc sytuacje, w których mieszkańcy nie mają łatwego dostępu do pobliskich usług i obiektów. Zamknięty charakter osiedli łanowych utrudnia rozwój lokalnych społeczności i sprzyja izolacji, ograniczając kontakt mieszkańców jedynie do najbliższych sąsiadów. Paradoksalnie dużym problemem tego typu osiedli jest też brak przestrzeni na tereny zielone i rekreacyjne pomimo podmiejskiej lokalizacji. Wąskie działki są maksymalnie wykorzystywane pod zabudowę i drogi, co utrudnia stworzenie parków, skwerów czy alei drzew. Nawet jeśli istnieją formy zieleni publicznej, ich dostępność jest ograniczona przez niedobór połączeń pieszych.

Na obszarach rolniczych, gdzie co do zasady powstaje zabudowa łanowa, mieszkańcy są narażeni na dodatkowe zagrożenia związane z bliskością pól uprawnych. Stosowanie środków ochrony roślin, nawozów i pestycydów może zanieczyszczać powietrze oraz glebę, a hałas związany z pracami rolniczymi staje się kolejnym uciążliwym aspektem codziennego życia. Ponadto



foto: dawid zawiła, unsplash

infrastruktura techniczna, taka jak wodociągi czy kanalizacja, często nie jest przystosowana do obsługi nowych osiedli, a zadanie to jest utrudnione przez grzebieniasty układ sieci.

Urbanistyka łańcowa nie jest nowym zjawiskiem i mamy przykłady udanej integracji tego typu zabudowy z pozostałą częścią dzielnic i miast. Do najbardziej znanych należy śródmieście Łodzi, gdzie na mapach łatwo

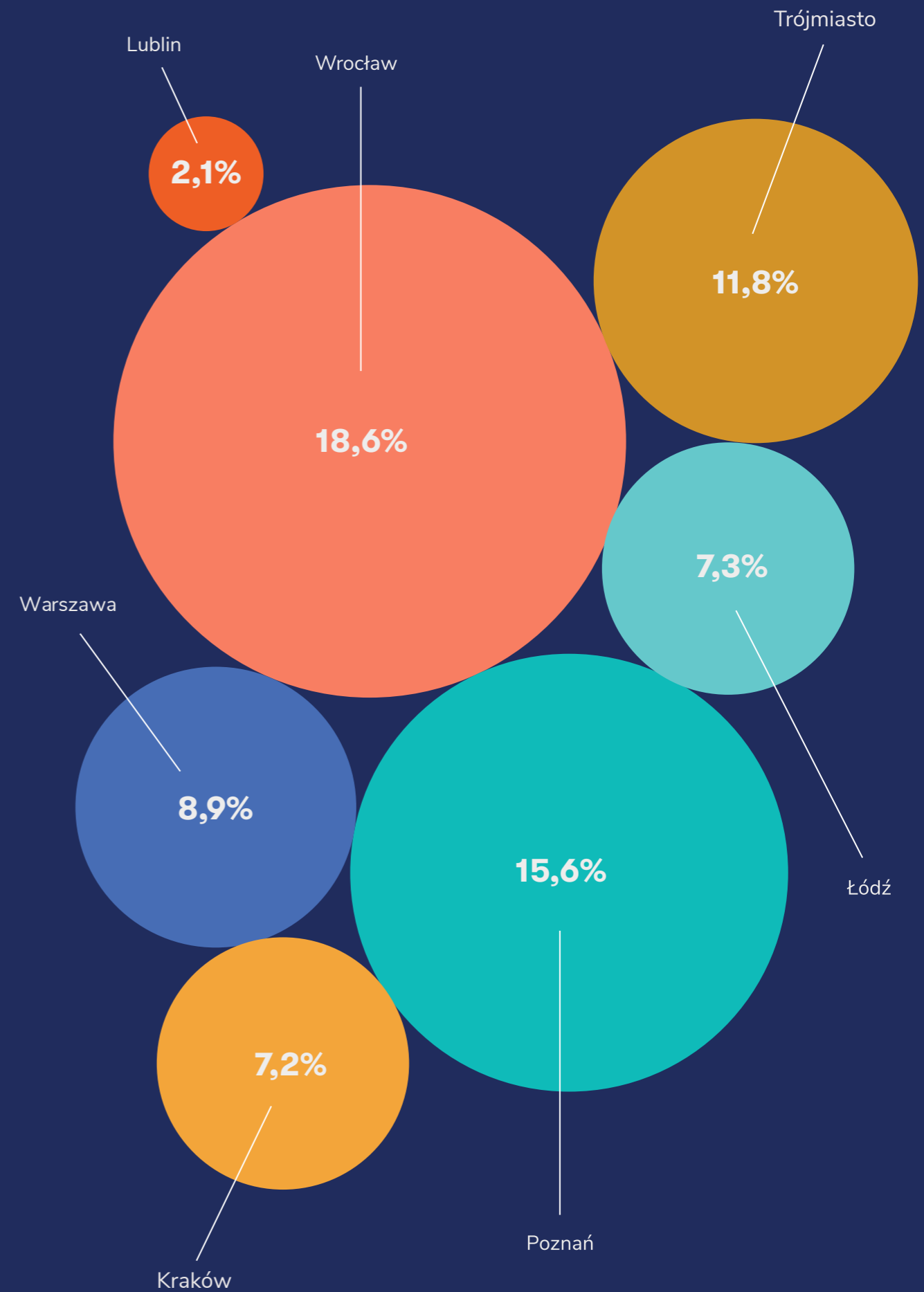
dostrzeć można długi i wąski kształt poszczególnych działek, dawnych pól. Dzięki nałożeniu na ten układ siatki odpowiednio szerokich ulic, a także uzupełnieniu ich o infrastrukturę społeczną udało się stworzyć w Łodzi zwartą, wielofunkcyjną przestrzeń miejską. Bez zadbania o te aspekty problemy urbanistyki łańcowej są niemal nieodwracalne, ponieważ układy ulic i kształty działek to jedne z najtrwalszych elementów struktury miejskiej.

SCHEMAT I PROBLEMY ZABUDOWY ŁANOWEJ



- zatory drogowe
- brak przestrzeni na tereny zielone i rekreacyjne
- brak połączeń pieszych między sąsiadami
- utrudniony dostęp do komunikacji miejskiej
- niedobór punktów usługowych i infrastruktury społecznej
- konieczność dublowania infrastruktury technicznej

ODSETEK BUDYNKÓW W ZABUDOWIE ŁANOWEJ W STOSUNKU DO OGÓŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH



źródło: GIS-expert.pl, Gdzie najczęściej występuje zabudowa łańcowa?, <https://tiny.pl/dn516> (data dostępu: 26.07.2024).

Młyny Mogilska – nowy kwartał do życia w Krakowie

NOHO Investment redefiniuje miejskie życie, tworząc dynamiczne centra aktywności i integracji społecznej, zgodnie z założeniem budowania adresów na pokolenia. Kluczową wartością tych projektów jest ich wkład w rozwój miasta. Powstająca na terenie dawnych Polskich Zakładów Zbożowych w Krakowie wyjątkowa rewitalizacja w nowatorski sposób łączy historyczne dziedzictwo z nowoczesną architekturą. Poprzez Młyny Mogilska NOHO Investment stawia sobie za cel stworzenie harmonijnej przestrzeni, która z jednej strony spełnia różnorodne potrzeby nabywców, a z drugiej wyznacza nowe standardy prestiżu i jakości.

Zgodnie z wizją urbanistyczną projekt oferuje nie tylko apartamenty, ale także różnorodne bogate zaplecze restauracyjne, usługowe, rekreacyjne i

kulturalne - całość w otoczeniu bogatej zieleni. Co ważne lokale usługowe nie są sprzedawane, a jedynie wynajmowane, co pozwala na nadzorowanie profilu i jakości usług oraz optymalne dopasowanie do potrzeb mieszkańców i lokalnej społeczności.

Podmiotem odpowiedzialnym za zapewnienie mieszkańcom życia na najwyższym poziomie jest spółka zarządzająca NOHO Management, specjalizująca się w kompleksowej obsłudze nieruchomości premium – od zarządzania nieruchomością, wykańczania wnętrz, zarządzania najmem, przez wsparcie wspólnoty mieszkaniowej, organizację bezpieczeństwa, opiekę nad częściami wspólnymi, nadzór nad zielenią, po wybór i egzekucję współpracy z najemcami lokali usługowych.

Kluczowym założeniem każdej inwestycji realizowanej przez NOHO jest pozytywny wpływ projektu na jakość życia mieszkańców. Deweloper koncentruje się na zapewnieniu miejsc do integracji mieszkańców przeznaczając część powierzchni inwestycji na dedykowane nabywcom przestrzenie wspólne.

Strefa Lifestyle w Młynach Mogilska to budynek przeznaczony wyłącznie dla mieszkańców. Pokój klubowy to designerskie pomieszczenie stanowiące serce życia towarzyskiego. Coworking z czytelnią zapewnia spokój i komfort do pracy z dala od domowego zgiełku. Fitness oferuje nowoczesne wyposażenie, które zadowoli zarówno amatorów, jak i profesjonalnych sportowców. Strefa dla dzieci to raj dla najmłodszych, a pokój majsterkowicza to miejsce do realizacji pasji i tworzenia

fot. NOHO Investment



fot. NOHO Investment



własnych projektów. Pokój gier to prywatne centrum rozrywki dla miłośników nowoczesnych technologii bądź gier w tradycyjnym wydaniu. W kameralnej sali kinowej można obejrzeć najnowsze kinowe hity w najlepszej jakości, a w strefie SPA o relaks zadbają profesjonalni masażyści. Myjnia dla psów, jak i specjalnie zaprojektowany wybieg na dziedzińcu, stworzone zostały z myślą o wygodzie czworonogów i ich właścicieli.

Bezpieczeństwo mieszkańców jest priorytetem w realizacji kompleksu mieszkaniowego premium, co niekiedy oznacza zamknięte i niedostępne osiedle. Będąc wyposażonym w najnowocześniejsze systemy kontroli dostępu, monitoring oraz całodobową ochronę, projekt Młyny Mogilska pozostaje otwarty dla lokalnej społeczności.

W ramach innowacji technologicznych NOHO stworzyło autorską aplikację, która znacząco ułatwia codzienne życie mieszkańców. NOHO App pozwala na rezerwację części wspólnych,

zarządzanie opłatami oraz sterowanie funkcjami budynku w systemie Smart Home. Aplikacja pełni także rolę platformy komunikacyjnej, umożliwiając mieszkańcom łatwe nawiązywanie kontaktów z sąsiadami. Dzięki NOHO App można zamówić opiekunkę do dziecka, która zadba o najmłodszych zarówno w mieszkaniu, jak i w Strefie Lifestyle, czy trenera personalnego, z którym można odbyć trening w strefie Fitness.

NOHO wyznacza trendy dla całego rynku nieruchomości i przyczynia się do podniesienia jakości tkanki architektonicznej i wzbogacenia całego miasta.

NOHO[™]
INVESTMENT

poczucie wspólnoty jest równie ważne, jak ponadczasowa architektura



Rafał Kula

Prezes i Współzałożyciel NOHO Investment

W NOHO realizujecie wyjątkowe projekty. Co pana inspiruje?

Inspiracje czerpię głównie z podróży i wizyt w różnych częściach świata. Obserwuję, jak wygląda segment nieruchomości premium w innych krajach, analizuje rynki, profil i potrzeby klienta, architekturę, jakość wykonania i infrastrukturę. Dlatego projekty NOHO są połączeniem autorskich pomysłów i najlepszych rozwiązań ze świata, oferowanych klientom segmentu premium.

Piękną architekturę widziałem w wielu krajach, natomiast odwiedzając USA dostrzegłem coś więcej. Tam relacje międzyludzkie i poczucie wspólnoty w kompleksach mieszkaniowych są bardziej widoczne niż u nas. Chyba nie trzeba nikogo przekonywać, że aktywne życie towarzyskie ma kluczowy wpływ na komfort i długość życia, potwierdzają

to badania np. „Harvard Study of Adult Development”.

Jakie w takim razie jest wasze podejście do budowania tych relacji?

Realizując projekty typu „destination” tworzymy miejsca do życia, które sprzyjają ich budowaniu. Moim marzeniem jest, żeby nasze inwestycje były nie tylko przyjaznym miejscem dla ich lokatorów, ale także wartościowym i atrakcyjnym punktem na mapie każdego miasta.

Pandemia pozwoliła nam docenić, jak ważne są relacje i jak ich brak może negatywnie wpływać na społeczeństwo. Szczególnie młode pokolenie, które skupiło się na życiu online, odczuło deficyt interakcji społecznych. I wciąż płaci za to wysoką cenę.

Realizując zaś adresy na pokolenia, kluczowym aspektem dla nas są właśnie interakcje pomiędzy ludźmi. Nasze projekty mają integrować wszystkie grupy wiekowe oraz pielęgnować m.in. relacje rodziców z dziećmi. A to wszystko w myśl naszej autorskiej filozofii NOHO Premium Lifestyle, zgodnie z którą tworzymy miejsca do mieszkania w otoczeniu designu, piękna, sztuki i zieleni oraz przestrzeni, które pozwalają na wspólne spędzanie czasu.

Czy w takim razie projekty NOHO przyczyniają się do poprawy jakości życia?

Tak, i to nie tylko dla mieszkańców, ale także dla całej lokalnej społeczności. Projektujemy z myślą o zapewnieniu

prywatności, spokoju, kameralności i bezpieczeństwa, jednocześnie nie zamykając ich.

Chcemy, aby nasze inwestycje były otwarte i dostępne, dlatego starannie dobieramy przestrzenie usługowe. Zamiast je sprzedawać, pozostawiamy je pod naszym zarządem i nadzorem, aby zagwarantować najwyższą jakość i dopasowanie do potrzeb mieszkańców. W kompleksie Dolnych Młynów 10 otwieramy Food Hall, gdzie oprócz części restauracyjnej będziemy organizować wydarzenia kulturalne i społeczne. Tym samym przywrócimy lokalnej społeczności kultowe na mapie Krakowa miejsce spotkań.

Zieleń również ma wpływ na jakość naszego życia. Jak podchodzicie do tego aspektu?

To oczywiste, że kontakt z naturą ma ogromny wpływ na jakość życia i nasze samopoczucie. W NOHO tworzymy ogrody, zielone tarasy i dachy, parki i strefy rekreacyjne oraz sportowe. Wszystko to uzupełnione ścianami wertykalnymi oraz wyjątkowymi gatunkami krzewów i drzew, jak laurowiśnia, świdośliwa, czy jabłoń Cheal's Weeping. Niektóre z naszych drzew sięgają nawet 12 m.

Zakładamy również przestrzenie do urban farmingu, czyli miejskich ogrodów upraw warzyw i ziół, aby mieszkańcy mogli cieszyć się naturą bez konieczności opuszczania miejsca zamieszkania.

Specjalizujecie się też w rewitalizacjach w ścisłych centrach miast.

To są jedne z największych wyzwań realizacyjnych, ale warto je podejmować, ponieważ często dotyczą lokalizacyjnych ikon. Zdajemy sobie sprawę, jak istotne historycznie są te obiekty dla miast i ich mieszkańców, dlatego podchodzimy do nich z pełną odpowiedzialnością. W tego typu projektach priorytetem jest dla nas dbałość o ich historyczne dziedzictwo. Rewitalizujemy zniszczone przez czas miejsca, które utraciły swoje pierwotne



fot. NOHO Investment, LINDEGO2, Kraków

znaczenie i blask, przywracając im dawny charakter i wzbogacając o nowe funkcje.

Ożywiając historyczne budynki, takie jak Młyny Mogilska czy Dolnych Młynów 10, oddajemy miastu jego dziedzictwo w nowoczesnej formie

Jakie są plany na przyszłość dla NOHO Investment?

Kontynuujemy realizację projektów premium, które łączą komfort życia z integracją społeczną. Projekty w naszym portfolio to cztery inwestycje w Krakowie – Dolnych Młynów 10, Młyny Mogilska, MONUMENT i LINDEGO2 –, Nadgórników 14 w Katowicach, NOHO ONE w Warszawie oraz Świdnicka21 we Wrocławiu.



fot. NOHO Investment, Dolnych Młynów 10, Kraków

7 przestrzenie publiczne, przestrzenie prywatne

Podział przestrzeni miejskich na strefy o różnym stopniu prywatności odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu relacji społecznych i poczucia bezpieczeństwa mieszkańców. Odpowiednie kształtowanie granic pomiędzy przestrzeniami umożliwia znalezienie równowagi między otwartością a intymnością, nie polegając wyłącznie na ogrodzeniach.

Hierarchizacja przestrzeni miejskich nie jest nowym zagadnieniem w urbanistyce, a jej zwolennicy proponują podział na strefy o różnym poziomie prywatności. Może zapobiec to powstawaniu terenów o niezdefiniowanych funkcjach – tzw. miejsc niczych – co z kolei przełoży się na większe poczucie bezpieczeństwa i przynależności.

Ponadto zauważono, że odpowiednio zaprojektowana struktura osiedla jest skorelowana z tworzeniem struktur społecznych. Na każdym poziomie przestrzennym realizowane są bowiem kontakty o różnej intensywności.

I tak w miejscu publicznym będą to raczej kontakty pasywne, polegające

na obserwacji innych ludzi, w strefie półpublicznej częściej występują przypadkowe spotkania ze znajomymi sąsiadami, w obszarze półprywatnym można porozmawiać z najbliższymi współmieszkańcami, natomiast do przestrzeni prywatnej zapraszamy tylko bliskie osoby.

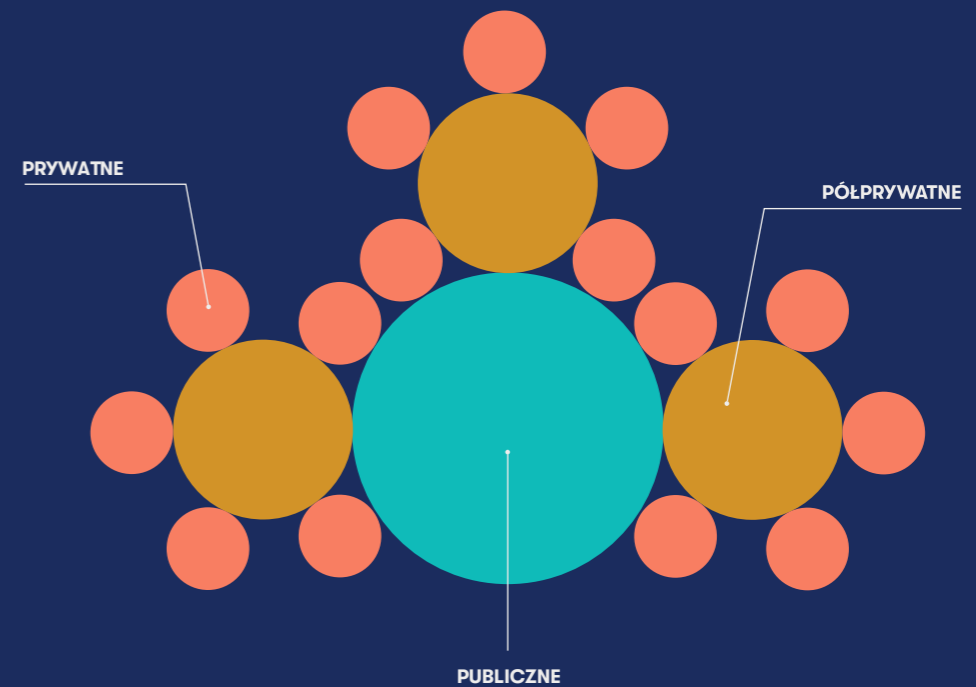
Styk stref o różnym stopniu prywatności nie zawsze jest łatwy do opisanego. O ile przestrzenie publiczne i prywatne są zazwyczaj dość klarownie wytyczone, o tyle granice terenów półpublicznych i półprywatnych mogą budzić wątpliwości. Zdefiniowanie takich obszarów jest trudniejsze, ponieważ nie zawsze mają one fizyczne granice. Częściej przestrzenie te wynikają z zachowań społecznych, które budują intymny charakter otoczenia.

tradycyjna hierarchizacja przestrzeni

Przyglądając się różnym typom zabudowy, można zaobserwować odmienne podejście do zaznaczenia hierarchii danych przestrzeni. I tak

SCHEMAT HIERARCHIZACJI PRZESTRZENI NA OSIEDLU MIESZKALNYM

źródło: J. Gehl, Życie między budynkami, Użytkowanie przestrzeni publicznych, 2009 (na podstawie O. Newman, Defensible Space, 1973).



PODZIAŁ PRZESTRZENI MIEJSKICH WG STOPNIA PRYWATNOŚCI

typ przestrzeni	charakterystyczne elementy zagospodarowania	funkcje przestrzeni
publiczna – przestrzeń dostępna dla wszystkich użytkowników jako dobro publiczne	- ciągi komunikacyjne i place - ośrodki usługowe i kulturalne - usługowe partery budynków	miejsce codziennych obowiązków, spotkań czy przemieszczania się między obszarami
półpubliczna – użytkowana wspólnie przez szerszą grupę mieszkańców	- place zabaw, tereny rekreacyjne, boiska - otwarte podwórza - parkingi	miejsca kontaktów w ramach społeczności sąsiedzkiej
półprywatna – dla niewielkich grup mieszkańców, np. części budynku	- podwórza o ograniczonym dostępie, - klatki schodowe, - przedogródki	miejsca kontaktów w ramach zawężonej społeczności sąsiedzkiej
prywatna – dostępna jedynie dla domowników	domy, mieszkania, ogródki przydomowe, tarasy, balkony, werandy, loggie	miejsce pielęgnowania ogniska domowego

opracowanie ThinkCo na podstawie K. Kimic, Struktura Przestrzeni Osiedli Mieszkaniowych Jako Podstawa Kształtowania Ich Zagospodarowania Przestrzennego – Wybrane Konceptje Podziału Przestrzeni Osiedlowych, 2011 oraz J. Gehl, Życie między budynkami, Użytkowanie przestrzeni publicznych, 2009, publicznych, 2009 (na podstawie O. Newman, Defensible Space, 1973).



fot. pexels

staromiejskie kamienice posiadają czytelne rozgraniczenie różnych stref. Ulice i place, będące przestrzeniami publicznymi, otoczone są pierzejami budynków, które oddzielają je od półpublicznych dziedzińców wewnętrznych. Łącznikiem między tymi obszarami są duże bramy, podkreślające zmianę charakteru otoczenia. Prywatność budowana jest natomiast w poszczególnych mieszkaniach, na balkonach i loggiach. Półprywatne miejsca powstają raczej organicznie na terenie dziedzińców.

Zupełnie innym przykładem są otwarte modernistyczne osiedla, które swoją skalą, układem budynków oraz meandrującymi ciągami pieszymi tworzą półpubliczny klimat. Struktura tych przestrzeni czytelna jest głównie dla ludzi wtajemniczonych – regularnie z niej korzystających. Sprawia to, że przypadkowe osoby mogą poczuć się zagubione, natomiast te związane

z osiedlem, kierowane intuicją, potrafią trafić do miejsca docelowego bez problemu.

W przypadku blokowisk podział na różne poziomy prywatności nie jest aż tak klarowny. Publiczny charakter mają wszelkiego rodzaju otwarte tereny zielone (parki, skwery), obszary handlowe czy główne szlaki komunikacyjne. Typowymi miejscami półpublicznymi są place zabaw, boiska, siłownie zewnętrzne itp. Przeznaczenie tych terenów jest czytelne ze względu na ich funkcję, inny rodzaj nawierzchni, otoczenie zielenią, a często – także przez ustawiony wokół nich płot. Półprywatne przestrzenie reprezentują przedogródki, które są bardzo charakterystyczne dla tego typu zabudowy. Prywatne są natomiast mieszkania, balkony, tarasy i loggie.

osiedla grodzone

W latach 90. XX wieku w Polsce zaczęły powstawać pierwsze osiedla grodzone, na których w bardzo czytelny sposób wyznaczono granicę między przestrzenią publiczną i półpubliczną. Głównym motywem do powstawania tego typu zabudowy było i nadal jest dążenie do poczucia bezpieczeństwa. Wśród zalet wymieniane są również poczucie prestiżu, chęć przynależności do określonej grupy społecznej oraz łatwy dostęp do miejsc parkingowych.

Z czasem wokół osiedli grodzonych narosło jednak wiele kontrowersji. Jedną z nich jest fragmentaryzacja przestrzeni miejskiej. Takie podziały są niekorzystne szczególnie dla osób poruszających się pieszo. Zdarza się, że ze względu na

ogrodzenie dochodzi do sytuacji, kiedy trzeba znacznie nadłożyć drogi, aby dostać się do miejsca znajdującego się tuż za płotem.

Pojawiają się głosy, że zwiększony poziom bezpieczeństwa, które oferować mają osiedla grodzone, jest pozorny. Brakuje rzetelnych badań potwierdzających wyższość osiedli zamkniętych nad otwartymi w tym aspekcie. Jednak z ankiety przeprowadzonej w 2020 r. w Polsce wynika, że 65% mieszkańców osiedli zamkniętych odczuwa na co dzień ich wady. Wśród największych minusów paradoksalnie wymienia się problem z miejscami parkingowymi na ograniczonej przestrzeni oraz utrudniony wjazd dla służb, np. straży pożarnej czy pogotowia.

fot. Integrum Management



balans między otwartością a intymnością

Szukając złotego środka pojawia się pytanie, w jaki sposób zapewnić poczucie bezpieczeństwa na osiedlu, ograniczając zastosowanie fizycznych barier. Optymalne podejście nie wyklucza

wyznaczania granic, jednak fizyczne bariery powinny być stosowane jedynie tam, gdzie jest to absolutnie niezbędne.

Ciekawym rozwiązaniem wydają się subtelne zabiegi wizualne, które podkreślają różnice w charakterze przestrzeni. Należą do nich różne formy



fot. unsplash

zieleni, takie jak niskie żywopłoty, klomby, donice czy pasy drzew. Zróżnicowanie wysokości terenu, zastosowanie krawężników lub nawierzchni o odmiennych kolorach czy fakturach również może skutecznie wskazywać na zmianę funkcji przestrzeni. Samo ukształtowanie zabudowy potrafi stworzyć pożądany klimat, zwłaszcza jeśli wzbogacone jest o przemyślane kadrowanie widoków w różne strony. Odpowiednie rozlokowanie elementów małej architektury, np. siedzisk, może dodatkowo wzmacniać poczucie prywatności.

Poza fizycznymi rozwiązaniami istotne są również zachowania społeczne, które mogą nadawać przestrzeni

bardziej intymny charakter. Aby mogły zaistnieć relacje sąsiedzkie, konieczne jest nadanie wydzielonym obszarom realnych form, funkcji oraz właścicieli (konkretnych grup społecznych). Ważna jest również możliwość personalizacji przestrzeni. Dodanie własnych elementów do otoczenia wzmacnia poczucie przynależności mieszkańców, a jednocześnie sygnalizuje osobom z zewnątrz, że przestrzeń ta jest zarządzana i użytkowana przez lokalną społeczność, więc są w niej jedynie obserwowanymi gośćmi.

PRZYKŁADY GRANIC POMIĘDZY STREFAMI

FIZYCZNE		SPOŁECZNE
ograniczające dostęp	wizualnie podkreślające odrębność przestrzeni	
ściany budynków	zieleni (niskie żywopłoty, drzewa, pasy i klomby zieleni, donice z roślinami)	zażyłość między sąsiadami
ogrodzenie	zmiana wysokości poziomu (podwyższenie, schody, platforma, niskie murki)	tabliczki z lokalnymi zasadami (np. zakaz gry w piłkę, wydzielone miejsce do palenia)
szlaban	otwarte bramy, przejścia, portale, pergole	personalizowanie przestrzeni (np. kwiaty w donicach, ozdoby, malowanie kredą na chodniku)
dostęp do przestrzeni na kod, kartę, pilota	inny rodzaj nawierzchni, krawężni	
kraty w oknach parterów budynków	zacieśniający się układ budynków	
	rozmieszczenie małej architektury	
	kadrowanie widoku w przeciwną stronę	

Miasteczko Siewierz Jeziorna: gdzie urbanistyka spotyka się ze zrównoważonym rozwojem

Miasteczko Siewierz Jeziorna to projekt, który redefiniuje pojęcie zrównoważonego rozwoju w Polsce oraz wprowadza nowe standardy planowania urbanistycznego. Na powierzchni 130 ha w północnej części Metropolii Katowice powstaje jedyna w swoim rodzaju dzielnica, zaprojektowana z myślą o harmonii między środowiskiem naturalnym a potrzebami mieszkańców. To miejsce, które łączy nowoczesną infrastrukturę z dbałością o ekologiczne wartości, oferując mieszkańcom unikalne warunki życia.

Podstawowym celem Miasteczka Siewierz Jeziorna jest stworzenie miejsca, które nie tylko zapewnia komfort codziennego życia, ale także jest odporne na zmieniające się warunki klimatyczne i gospodarcze. Zrównoważone podejście

do urbanistyki obejmuje zastosowanie odnawialnych źródeł energii, systemów zarządzania wodami opadowymi oraz liczne zielone przestrzenie. Tereny te mają wartość ekologiczną, a przy tym poprawiają jakość życia mieszkańców, oferując przestrzeń do odpoczynku i rekreacji.

Projekt ten realizuje zasady nowego urbanizmu, promując tworzenie zwartej, funkcjonalnej zabudowy, która sprzyja pieszym i rowerzystom. Mieszkańcy mogą cieszyć się bliskością wszystkich niezbędnych usług – od placówek edukacyjnych, przez sklepy, po miejsca pracy – co minimalizuje potrzebę długich dojazdów. Ważnym elementem inwestycji jest 25 ha terenów komercyjnych, przeznaczonych na rozwój biznesu. W Miasteczku zaplanowano

powstanie parku technologicznego, co ma na celu przyciągnięcie firm technologicznych i stworzenie nowych miejsc pracy.

Kluczową częścią projektu jest kompleksowy plan zieleni, który stanowi integralny element koncepcji urbanistycznej. Parki, skwery, zielone place zabaw oraz alejki drzew zostały zaprojektowane z myślą o ochronie bioróżnorodności, poprawie jakości powietrza oraz estetyce. Wprowadzenie takich rozwiązań sprzyja budowaniu przyjaznej przestrzeni miejskiej, która odpowiada jednocześnie na potrzeby społeczne i ekologiczne. Wiele uwagi poświęcono odporności na zmiany klimatu – do zastosowanych rozwiązań zaliczyć można zarządzanie wodami opadowymi, przewidziane kanały burzowe, przestrzeń do rozsączenia wody oraz nasadzenia zapewniające cień i przeciwdziałające powstawaniu efektu miejskiej wyspy ciepła.

Zastosowanie nowoczesnych technologii i rozwiązań architektonicznych zapewnia nie tylko komfort mieszkańcom, ale również wpływa pozytywnie na przyszłe pokolenia, czyniąc Miasteczko Siewierz Jeziorna miejscem gotowym na wyzwania przyszłości.

Projekt ten jest efektem ścisłej współpracy z władzami lokalnymi, organizacjami społecznymi oraz lokalnymi służbami, co wspiera jego harmonijny rozwój. Model biznesowy opiera się na strategicznym zarządzaniu gruntami. Miasteczko działa jako land developer – właściciel terenu, który buduje infrastrukturę i nadzoruje realizację planu, podczas gdy deweloperzy wnoszą budynki na zakupionych działkach. To podejście zapewnia spójność i wysokie standardy jakości. W Miasteczku Siewierz Jeziorna ekologia, nowoczesność i funkcjonalność łączą się w jednym projekcie, który wyznacza nowe kierunki dla zrównoważonego planowania urbanistycznego w Polsce.



budowanie miasta od zera nie jest łatwe ale to fascynujące zajęcie



Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu Alta /
Miasteczko Siewierz Jeziorna

W Miasteczku Siewierz Jeziorna niemal od zera tworzyście miejsce, w którym docelowo zamieszkać ma kilkanaście tysięcy ludzi. Jaki jest stosunek pierwszych mieszkańców do tak kompleksowej inwestycji, co ich zachęca, z jakimi obawami się mierzycie?

Na początku nie było mieszkańców, więc nie było obaw – sprowadzali się świadomi pionierzy. Teraz mieszka już ponad tysiąc osób, komunikacja jest trudniejsza i nie wszystkich znam osobiście. Stosujemy naszą podstawową metodę – otwartość, informowanie o zamiarach, chęć do współpracy.

Mieszkanie przy budującym się mieście nie jest łatwe, mimo naszych starań zdarzają się utrudnienia. Pewną rekompensatą jest świadomość, że ceny nieruchomości w naszym mieście rosną zdecydowanie szybciej niż w innych lokalizacja – jest to dobra inwestycja.

To nie jest standardowy projekt deweloperski – na czym polega wasz model biznesowy?

Opiera się na długoterminowym i strategicznie przemyślanym zarządzaniu gruntami. Miasteczko Siewierz Jeziorna działa jako land developer, czyli właściciel całego terenu o powierzchni około

130 hektarów. Teren ten jest starannie zaprojektowany zgodnie z zasadami nowego urbanizmu, a następnie dzielony na mniejsze działki, które są sprzedawane różnym deweloperom.

Każdy deweloper, kupując działkę, zobowiązany jest do przestrzegania ściśle określonych wytycznych planistycznych i architektonicznych, aby utrzymać spójność całego projektu i zachować wysokie standardy jakości. Deweloperzy budują na tych działkach swoje projekty (domy jedno- i wielorodzinne, usługi, nieruchomości w parku technologicznym), które są zgodne z przygotowanym przez Miasteczko Masterplanem i Kodem Architektonicznym. Następnie sami sprzedają lub wynajmują swoje produkty – mieszkania, domy, lokale usługowe czy biura – indywidualnym klientom.

Miasteczko Siewierz Jeziorna nadzoruje cały proces, dbając o to, by wszystkie budynki i przestrzenie publiczne były zgodne z wizją i planem zagospodarowania, co tworzy spójną, zrównoważoną i atrakcyjną przestrzeń do życia.

Tak duży projekt wymaga wielopłaszczyznowej współpracy z władzami i służbami publicznymi, jak przebiegają te relacje?

Budowa i planowanie takiego projektu wymaga cierpliwości, otwartości i zrozumienia specyfiki działania naszych partnerów. Władze miasta, sąsiednich gmin, powiatu, województwa, Metropolii Katowickiej (GZM), GDDiK, gestorzy infrastruktury (Tauron, PSG, ZUWiK), Wody Polskie, policja, straż pożarna, deweloperzy – to jeszcze niekompletna lista. Ze wszystkimi prowadzimy otwarty dialog, z wieloletnim wyprzedzeniem ustalamy potrzeby powstającego projektu i możliwe terminy. Jest to fascynująca część naszej pracy. Nasz projekt jest epokową szansą dla średniowiecznego miasta Siewierz i spotykamy się z życzliwością i wsparciem.



fot. Miasteczko Siewierz Jeziorna

To wieloetapowe przedsięwzięcie, trzymacie się pierwotnych założeń czy dostosowujecie się do ewoluujących realiów?

Trzymamy się pierwotnych założeń, jednocześnie dostosowując planowanie do zmieniającej się rzeczywistości, ewoluującego rynku. Zmieniają się również przepisy, pojawiają się nowe technologie. Efekt jest kompromisem albo kolejną wersją oryginalnego planu. Jednak takie sprawy jak miejskość, orientacja na bezpieczeństwo, wrazenia mieszkańców, ład urbanistyczny są kanonem.

W jakim stopniu zrealizowana jest inwestycja i ile jeszcze przed wami?

Jesteśmy mniej więcej w jednej piątej projektu – według naszych planów w ciągu najbliższych siedmiu lat, czyli do 2031 roku, powinniśmy być w czterech piątach. Skupiamy się na miejscach pracy – biurach, małych przestrzeniach przemysłowych i warsztatowych, usługach. Jednym z naszych priorytetów jest szkoła – uzupełni już istniejące żłobki, przedszkola i właśnie powstające centrum medyczne.

fot. Miasteczko Siewierz Jeziorna





fot. josh sorensen, pexels

III. zrównoważone

8 certyfikacje dla budynków mieszkalnych

Certyfikacje wielokryterialne, choć do niedawna przyznawane w Polsce niemal wyłącznie obiektom komercyjnym, zyskują coraz większą popularność w budownictwie mieszkaniowym. Stanowią odpowiedź na rosnące oczekiwania społeczne i zacieśniające się wymagania prawne związane ze

zrównoważonym rozwojem. Systemy oceny inwestycji nie sprowadzają się jedynie do kwestii ekologicznych, ale również społecznych, potwierdzając dobre wpasowanie się projektu w sąsiedztwo. Wkrótce do tego zestawu dołączyć mogą certyfikacje technologiczne.

szybko rosnąca popularność

Od kilku lat w Polsce obserwowany jest gwałtowny wzrost popularności certyfikacji budynków mieszkalnych. Wiosną 2024 r. ich liczba wyniosła 276, o ponad 60% więcej niż w roku poprzednim. Tym samym stanowią już 13,6% wszystkich certyfikacji budynków w kraju. To wzrost o 3 pp. względem 2023 r. i niemal 5 pp. w porównaniu do 2022 r., co oznacza, że przybywa ich dynamiczniej niż w innych segmentach rynku nieruchomości.

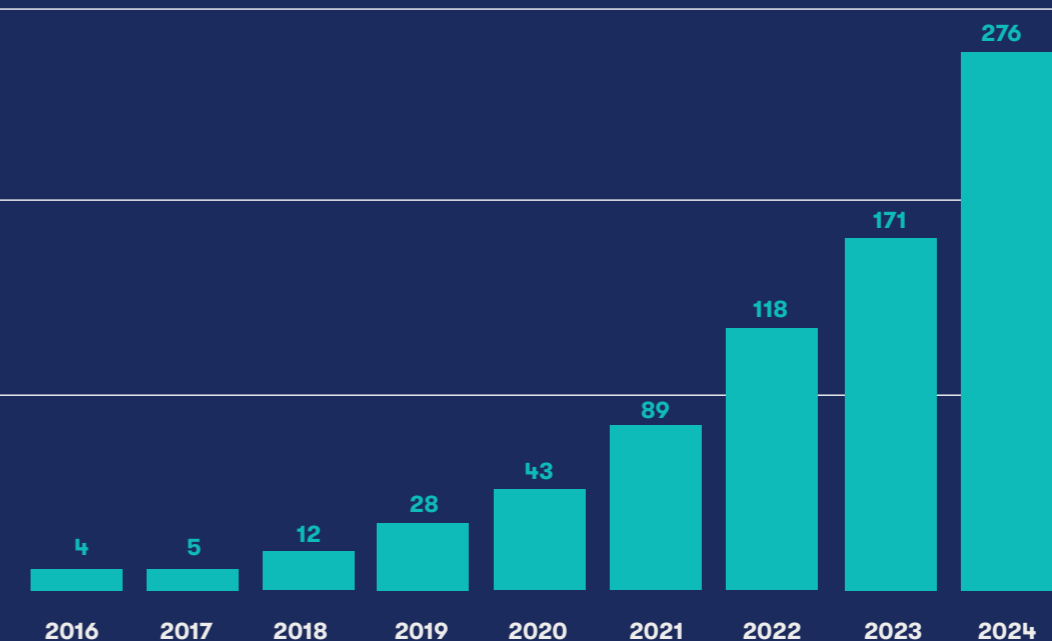
Pierwsze certyfikacje budynków mieszkalnych w Polsce przyznano w latach 2015–2016. Jednym z pierwszych wykorzystanych systemów oceny był BREEAM, który do dzisiaj jest najchętniej wybieraną opcją (169 certyfikowanych obiektów). Niektórzy inwestorzy decydują się również na poddanie się weryfikacji



fol. unsplash

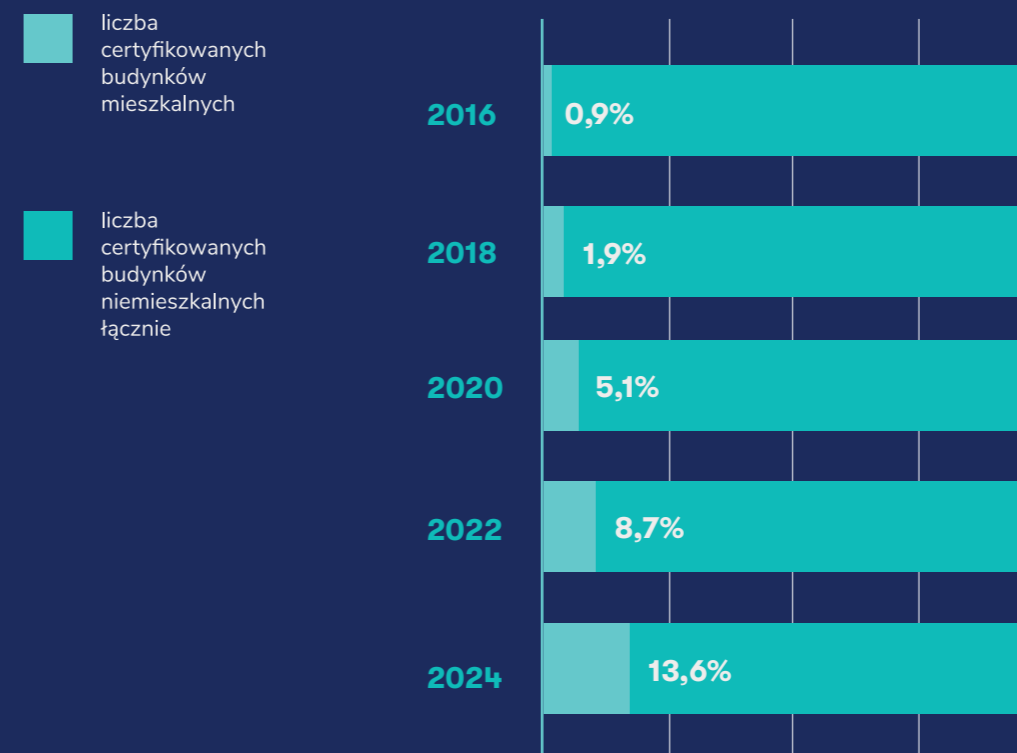
LICZBA CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W POLSCE

stan na koniec I kw. roku



ODSETEK CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WŚRÓD CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW OGÓLNI

stan na koniec I kw. roku



opracowanie ThinkCo na podstawie danych PLGBC

LEED (7 obiektów) i HQE (5). W 2021 r. Polski Związek Budownictwa Ekologicznego stworzył Zielony Dom – pierwszy polski standard przeznaczony dla budownictwa mieszkaniowego, który szybko stał się drugim najpopularniejszym systemem w kraju (95 obiektów w 2024 r.).

realna liczba certyfikowanych inwestycji jest niższa

Warto pamiętać, że certyfikowane budynki nie są tożsame z certyfikowanymi inwestycjami, które często składają się z wielu obiektów i powstają etapami. Wiosną 2024 r. liczba projektów mieszkaniowych posiadających certyfikację wynosiła w Polsce 55, w tym niektóre dla jedynie części budynków. Są skupione w dziesięciu miastach, z czego aż 33 w samej Warszawie, po pięć zlokalizowanych jest we Wrocławiu i Gdańsku, cztery – w Krakowie, po

dwa – w Łodzi i Poznaniu oraz po jednym – w Lublinie, Katowicach, Gdyni i Jaworznie. Należy zaznaczyć, że statystyki PLGBC obejmują również inwestycje, które uzyskały certyfikację na etapie projektu i których budowa jeszcze się nie rozpoczęła.

Liczenie osobno poszczególnych budynków certyfikowanych w ramach większych inwestycji mieszkaniowych tłumaczy też spektakularny przyrost obiektów ocenianych w systemie Zielony Dom. Wszystkie spośród 95 budynków w tym standardzie powstają w ramach trzech projektów: osiedli domów jednorodzinnych w Krakowie i Łodzi oraz kilku kameralnych obiektów wielorodzinnych w Gdańsku.

skąd ta popularność?

Znaczący wpływ na rosnącą popularność certyfikatów w segmencie mieszkaniowym ma coraz większa



fot. unsplash

CERTYFIKOWANE INWESTYCJE MIESZKANIOWE W POLSCE

inwestycje, w których certyfikację uzyskały wszystkie budynki lub ich część; stan na koniec I kw. 2024 r.



■ Warszawa ■ Wrocław ■ Gdańsk ■ Kraków ■ Łódź ■ Poznań ■ Lublin ■ Katowice ■ Gdynia ■ Jaworzno

świadomość ekologiczna społeczeństwa, objawiająca się również ewoluującymi preferencjami konsumenckimi. W 2022 r. 36% ankietowanych klientów w Polsce deklarowało, że zwraca uwagę, czy ich potencjalne mieszkanie spełnia normy ekologiczne, choć jeszcze w 2020 r. miało to znaczenie jedynie dla 26% ankietowanych. W wielu przypadkach jest to motywowane w mniejszym stopniu troską o środowisko, a w większym – wizją długofalowych oszczędności wynikających z ograniczenia zużycia wody i energii.

Często jednak rozwiązania przynoszące takie oszczędności wymagają wyższych kosztów wstępnych. Może być to jeden z powodów znacznego udziału inwestycji o podwyższonym standardzie i premium wśród projektów sięgających po certyfikację. Bariera ta jest również łatwiejsza do przeskoczenia wśród inwestorów z segmentu najmu instytucjonalnego (PRS) i prywatnych akademików (PBSA), których ożywienie zbiegło się w czasie ze wzrostem popularności certyfikacji budynków mieszkalnych. Obecnie obiekty

przeznaczone na najem instytucjonalny i prywatne akademiki stanowią łącznie 14 z 55 certyfikowanych projektów mieszkaniowych w Polsce. Osiąganie długoterminowych oszczędności na etapie eksploatacji budynków i poszczególnych lokali jest w bezpośrednim interesie ich operatorów.

Zintensyfikowane wysiłki na rzecz zrównoważonego rozwoju są również konsekwencją zaostrzających się regulacji prawnych, głównie na poziomie unijnym. W kontekście certyfikacji istotna jest m.in. obowiązująca od 2024 r. dyrektywa CSRD, znacznie rozszerzająca liczbę podmiotów zobowiązanych do raportowania zagadnień ESG (zatem w kontekście środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego). Razem z innymi zmianami legislacyjnymi tworzy to potrzebę większej przejrzystości i porównywalności działań nakierowanych na zrównoważony rozwój. Na rynku nieruchomości pomocą mogą w tym właśnie certyfikacje.

rodzaje certyfikacji wielokryterialnej

CERTYFIKACJE EKOLOGICZNE

Koncentrują się na ocenie wpływu budynków na środowisko naturalne. Obejmują zarówno systemy biorące pod uwagę szereg kwestii ekologicznych, jak i skupiające się na wybranym obszarze, np. energooszczędności. Obecnie niemal wszystkie certyfikacje obiektów mieszkalnych w Polsce zaliczyć można do tej kategorii.

STOSOWANE OBECNIE W POLSKIM MIESZKALNICTWIE

- Zielony Dom
- BREEAM International New Construction / In-use
- LEED New Construction
- HQE (Construction)

PRZYKŁADY INNYCH SYSTEMÓW DOSTĘPNYCH DLA MIESZKALNICTWA

- DGNB
- EarthCraft House
- GreenStar Homes
- NABERS
- Minergie

CERTYFIKACJE SĄSIEDZKIE

Potwierdzają pozytywny wpływ inwestycji na okoliczne społeczności. Zasięg branego pod uwagę obszaru oddziaływania jest uzależniony od skali inwestycji i charakteru poszczególnych aspektów, które obejmują różnorodne elementy życia społecznego i ekonomicznego sąsiedztwa, dzielnicy lub miasta. Do tej pory typu certyfikację uzyskały w Polsce dwa kompleksy mixed-use zawierające funkcję mieszkaniową.

STOSOWANE OBECNIE W POLSKIM MIESZKALNICTWIE

- BREEAM (Communities)

PRZYKŁADY INNYCH SYSTEMÓW DOSTĘPNYCH DLA MIESZKALNICTWA

- LEED for Neighborhood Development
- HQE Sustainable Urban Planning
- WELL Community Standard
- EarthCraft Communities
- Green Star Communities
- Fitwel Community

CERTYFIKACJE PROZDROWOTNE

Skupiają się na ocenie wpływu budynków i ich otoczenia na zdrowie, bezpieczeństwo i samopoczucie przyszłych użytkowników. Choć kojarzone w Polsce przede wszystkim z segmentem biurowym, mogą być stosowane również w inwestycjach mieszkaniowych.

PRZYKŁADY

- WELL for Residential
- Fitwel Community / Multifamily Residential / Senior Housing

CERTYFIKACJE TECHNOLOGICZNE

Oceniają poziom technologicznego zaawansowania budynków i osiedli. Wyróżniają najnowocześniejsze projekty odporne na przyszłość poprzez łatwą adaptację do nowych potrzeb. W 2024 r. tego typu certyfikacji doczekały się pierwsze obiekty komercyjne w Polsce, a w niedalekiej przyszłości mogą pojawić się również na rynku mieszkaniowym.

PRZYKŁADY

- SmartScore Neighborhood
- WiredScore Home
- Smart Building Collective
- Living Building Challenge

najpopularniejsze systemy certyfikacji w Polsce

BREEAM

BREEAM (ang. Building Research Establishment Environmental Assessment Method) to brytyjski standard koncentrujący się na minimalizowaniu oddziaływania budynków na środowisko naturalne przez cały cykl życia oraz na promowaniu popytu na zrównoważone budynki, produkty budowlane i łańcuchy dostaw. Od 2016 r. funkcjonuje system BREEAM International New Construction 2016, który umożliwia certyfikację budynków mieszkalnych. Jest najczęściej wybieranym systemem certyfikacji na rynku mieszkaniowym w Polsce.

ZIELONY DOM v.2.01

Pierwsza polska certyfikacja wielokryterialna zrównoważonego budownictwa w segmencie mieszkaniowym, opracowana w 2021 r. Stosowany obecnie Zielony Dom v. 2.01 jest jej udoskonaloną wersją. Certyfikacja

stanowi potwierdzenie komfortowych i zdrowych warunków zamieszkania przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne. To obecnie drugi najpopularniejszy system certyfikacji na rynku mieszkaniowym w Polsce.

LEED

Amerykański system LEED (ang. Leadership in Energy and Environmental Design) jest stosowany we wszystkich rodzajach budynków i obejmuje nowe konstrukcje, aranżacje wnętrz, eksploatację, konserwację oraz stan surowy. Koncentruje się głównie na ocenie wpływu budynków na środowisko naturalne. Certyfikat jest przyznawany na czas nieokreślony, z wyjątkiem kategorii dla istniejących budynków. Wiosną 2024 r. w Polsce istniało siedem obiektów pozytywnie ocenionych w systemie LEED.

HQE

HQE (fran. Haute Qualité Environnementale) to francuski certyfikat odnoszący się do ekologicznej jakości budownictwa. Oferuje elastyczność w zakresie certyfikacji, która może obejmować cały projekt, pojedynczy budynek lub tylko jego wybrane elementy. HQE w szczególności koncentruje się na zdrowiu i komforcie przyszłych użytkowników. Wiosną 2024 r. istniało w Polsce pięć obiektów certyfikowanych w systemie HQE.



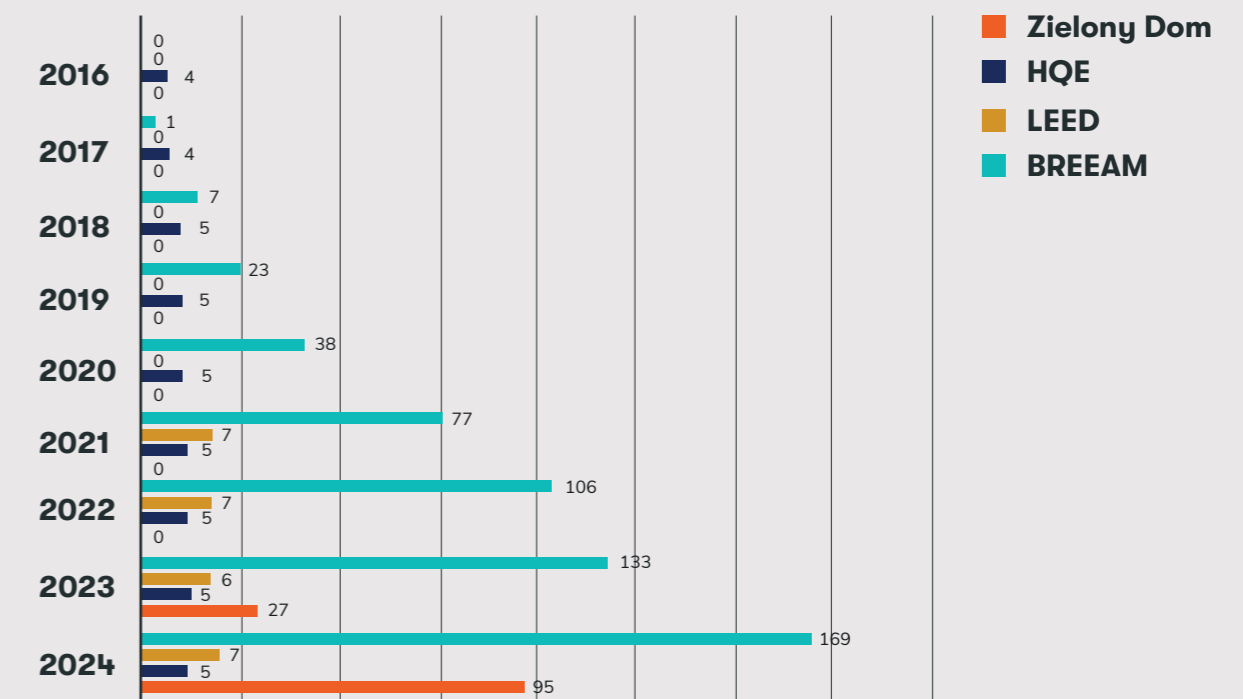
fot. unsplash

PORÓWNANIE SYSTEMÓW CERTYFIKACJI WYKORZYSTYWANYCH NA POLSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

	BREEAM	ZIELONY DOM	LEED	HQE
zakres oceny	wielokryterialny	wielokryterialny	wielokryterialny	wielokryterialny
liczba stopni certyfikacji	5 – Pass – Good – Very Good – Excellent – Outstanding	3 – Standard – Premium – Prestige	4 – Certified – Silver – Gold – Platinum	5 – HQE Pass – HQE Good – HQE Very Good – HQE Excellent – HQE Exceptional
liczba kategorii oceny	10 kategorii	6 obszarów	9 kategorii	14 kategorii, 4 obszary
najwyżej punktowana kategoria	materiały	optymalizacja zużycia energii	energia i atmosfera	równa punktacja obszarów
maksymalna ilość punktów	100%	- 130 p. (budynki wielorodzinne) - 90 p. (budynki jednorodzinne)	110 p.	16 gwiazdek
minimalna ilość punktów do otrzymania certyfikatu	30%	- 39 p. (budynki wielorodzinne) - 27 p. (budynki jednorodzinne)	30 p.	spełnienie założeń podstawowych

opracowanie ThinkCo na podstawie danych PLGBC, DEKRA, JW-A

SYSTEMY CERTYFIKACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W POLSCE stan na koniec I kw. roku



opracowanie ThinkCo na podstawie danych PLGBC

Osiedle Naturama – ekspresja zrównoważonego podejścia do natury

Osiedle Naturama, zlokalizowane na poznańskim Strzeszynie, w bliskim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych nad jeziorem, zostało spójnie przemyślane i powstało w efekcie kreatywnej dyskusji dewelopera oraz pracowni architektonicznej WWJA.

osiedle w ludzkiej skali

Osiedle funkcjonuje w poszanowaniu otoczenia i harmonii z przyrodą, w centrum stawiając człowieka i jego potrzeby. – Niska zabudowa, zielone tereny wokół budynków, place zabaw, zewnętrzna siłownia czy kino plenerowe to nasza odpowiedź na coraz bardziej rosnące zapotrzebowanie na wspólnotowość – kilkietapową inwestycję opisuje dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development, Edyta Kołodziej.

W myśl idei mixed-use projekt łączy różne funkcje – mieszkalną, usługową oraz rekreacyjną. Środkowa część osiedla

zostanie wyłączona z ruchu pojazdów i będzie mogła służyć jako miejsce spotkań – woonerf – a otaczająca go zieleń, w tym liczne drzewa, sprawi, że o każdej porze roku będzie tam można doświadczać różnych wrażeń sensorycznych.

Również w skali mikro – czyli poszczególnych mieszkań – deweloper wspólnie z projektantami zadbał o naturalną estetykę. Elewacje wykończone w barwach ziemi, z szerokim zastosowaniem drewnianych paneli, sprawiły, że architektura przenika się z naturą wokół osiedla i w jego wnętrzu.

dialog architektury z naturą

W przypadku Naturamy harmonia architektury z przyrodą wykracza

daleko poza aspekt wizualny i dotyczy wszystkich obszarów realizacji osiedla. Na szczególną uwagę zasługują materiały wykorzystane do budowy domów, w tym drewniane panele elewacyjne, które dwa lata z rzędu zostały nagrodzone w ogólnosięciowych konkursach architektonicznych.

— Panele drewniane na elewacjach o imponującej powierzchni ok. 800 m² zwracają szczególną uwagę naszych klientów. To element, z którego jesteśmy wyjątkowo zadowoleni. Są one wykonane z fińskiego thermo drewna Lunawood, które powstaje w zrównoważonym procesie produkcyjnym, a jego użytkowanie może być wolne od wpływu na środowisko naturalne. – dodaje Edyta Kołodziej.

przestrzeń sprzyjająca przyrodzie i mieszkańcom

Ciekawym pomysłem jest wykorzystanie przegród między ogrodami jako zbiorników na deszczówkę, która następnie może być wykorzystana do podlewania zieleni, zarówno tej prywatnej, jak i tej zasadzonej w częściach wspólnych.

Deweloper zadbał także o maksymalizację powierzchni przepuszczającej wodę oraz instalację fotowoltaiczną zasilającą oświetlenie części wspólnych. Na osiedlu znajdują się także hotele dla owadów, siedliska dla nietoperzy, a w elewacje budynków wkomponowano designerskie budki dla ptaków. W ideę poszanowania przyrody wpisuje się także zaprojektowanie wielu miejsc postojowych dla rowerów, a także stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

Osiedle zostało zaprojektowane z myślą o różnorodności mieszkańców, uwzględniając ich rozmaite potrzeby, oczekiwania i możliwości. Przyjazną przestrzeń znajdują tutaj przedstawiciele różnych grup wiekowych: od dzieci po seniorów, co sprzyja inkluzywności i społecznej integracji.



rozwiązania ekologiczne bez greenwashingu

W obliczu lokalnych i globalnych wyzwań środowiskowych ekologiczne rozwiązania w budownictwie mieszkaniowym przestają być trendem, a stają się standardem. Przyjazna środowisku zmiana na rynku nieruchomości w dużej mierze napędzana jest przez rosnącą świadomość społeczną, podpartą przekonaniem, że to od codziennych wyborów nas samych zależy los środowiska naturalnego. Budzi to jednak pokusę stosowania greenwashingu – powierzchownych, pozornych działań, które nie przynoszą rzeczywistych korzyści ekologicznych.

świadomość wyzwań środowiskowych

Budowa i eksploatacja budynków odpowiada obecnie za 36% emisji CO₂ w Unii Europejskiej, co sprawia, że zmiana sposobu ich projektowania i użytkowania staje się kluczowa w walce z katastrofą klimatyczną. Zacieśniające się wymagania unijne związane z ESG wpływają z kolei na rozwój proekologicznych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym.

Równocześnie świadomość ekologiczna w Polsce jest coraz głębsza – w najnowszej odsonie regularnego

badania Ministerstwa Klimatu i Środowiska zapytano ankietowanych o największe problemy środowiska naturalnego w kraju. W porównaniu z poprzednimi edycjami odnotowano znaczny wzrost wskazań dla niskich zasobów wody, zmian klimatycznych i wzrostu poziomu hałasu, rozszerzając wachlarz powszechnie dostrzeganych zagrożeń ekologicznych.

Jednocześnie najczęściej za kluczowe problemy niezmiennie uważa się zanieczyszczenie powietrza oraz nadmiar odpadów, obie opcje zostały wskazane jako najważniejsze przez ponad połowę badanych. Kto powinien odpowiadać na te problemy? Najliczniej respondenci uważają, że stan środowiska zależy przede wszystkim od aktywności społeczeństwa (62%), a w dalszej kolejności od dobrych przepisów prawnych (36%). Na odpowiedzialność biznesu wskazuje co piąty badany.

ekologiczne sąsiedztwa

Ekologiczne rozwiązania w budownictwie mieszkaniowym stają się więc standardem. Przykładem są coraz częściej stosowane panele fotowoltaiczne, które mogą zasilać części wspólne budynków, takie jak oświetlenie



fot. polina chistyakova, pexels

“

Obserwujemy niepokojącą tendencję do „rozlewania się” miast, co wymusza na mieszkańcach spędzanie wielu godzin w samochodach na dojazdach. Coraz większym wyzwaniem jest pozyskanie działek w centrum, jednak okazuje się, że można znaleźć atrakcyjne grunty w lokalizacjach, które do tej pory wydawałyby się nieosiągalne. Jesteśmy tego doskonałym przykładem.

Tworzymy projekty w centrach największych miast w Polsce, zapewniając komfort życia na najwyższym poziomie. W naszym sąsiedztwie dążymy do ograniczenia ruchu samochodowego, promujemy budowę ścieżek rowerowych i pasaży spacerowych, a jednocześnie zwiększamy dostępność podziemnych parkingów, wyposażonych m.in. w ładowarki do samochodów elektrycznych. Uważamy, że tworzenie zamkniętych osiedli, które ograniczają dostęp do komunikacji miejskiej i usług, przerywając ciągi piesze, jest krótkowzrocznym błędem. Bezpieczeństwo mieszkańców można zapewnić innymi rozwiązaniami, takimi jak całodobowa ochrona i zaawansowane systemy kontroli dostępu. To właśnie zrównoważony rozwój urbanistyczny jest fundamentem dalszego rozwoju rynku deweloperskiego.



Rafał Kula

Prezes i Współzałożyciel
NOHO Investment

korytarzy, windy czy systemy wentylacyjne. Dzięki temu nie tylko redukuje się emisję CO₂, ale obniża też koszty utrzymania budynku. Również systemy oszczędzania wody, w tym instalacje ergonomicznych baterii i perlatorów, pozwalają na zmniejszenie jej zużycia o nawet 50%. Systemy odzysku wody szarej dodatkowo redukują rachunki za wodę o 30–40%. Warto też podkreślić rosnącą popularność inteligentnych systemów zarządzania mieszkaniami („smart home”), które pozwalają m.in. na optymalizację zużycia energii i obniżenie kosztów eksploatacji.

Wyższa cena zakupu ekologicznych mieszkań – średnio droższych o 2% – rekompensowana jest zatem długoterminowymi oszczędnościami. Badania wskazują, że 43% Polaków jest skłonnych zapłacić więcej za mieszkanie na zrównoważonym osiedlu. Aby zostać za takie uznane przez klientów, istotne są panele fotowoltaiczne do oświetlenia części wspólnych i systemy nawadniania deszczówką, wskazane jako główne wymagania przez 43% ankietowanych. Ponadto 40% badanych zwraca uwagę na energooszczędne oświetlenie LED, a 34% na pompy ciepła. Wśród udogodnień podnoszących jakość życia najczęściej ankietowanych (34%) wskazało na potrzebę ograniczenia ruchu samochodowego.

zrównoważone osiedla muszą być wpisane w zrównoważone miasta

Z badania przeprowadzonego w 2024 r. wynika, że najliczniej za kluczowe wyzwania ekologiczne w polskich miastach uważa się zanieczyszczenie powietrza (59%), niewystarczającą ilość terenów zielonych (57%), zatłoczenie komunikacyjne (52%), zanieczyszczenie hałasem (40%) oraz problemy związane z odpadami (38%). Odpowiedzią na te wyzwania są różnorodne rozwiązania w zakresie planowania urbanistycznego oraz zrównoważonego projektowania osiedli.

Zielone sąsiedztwa, z odpowiednio zaprojektowaną infrastrukturą, mogą skutecznie zmniejszać zanieczyszczenie

powietrza, redukować hałas i poprawiać dostęp do terenów zielonych, również dla osób mieszkających poza nimi. Przemysłane nasadzenia roślinności pełnią funkcję naturalnych filtrów powietrza i barier dźwiękowych. Ponadto zieleń wokół budynków pomaga obniżyć temperaturę w upalne dni, co jest coraz większym problemem w wyniku postępujących zmian klimatycznych i zjawiska miejskiej wyspy ciepła.

Odpowiednio gęste i zróżnicowane rozmieszczenie funkcji w mieście odgrywa kluczową rolę w ograniczaniu konieczności przemieszczania się, zwłaszcza samochodem. Coraz większy

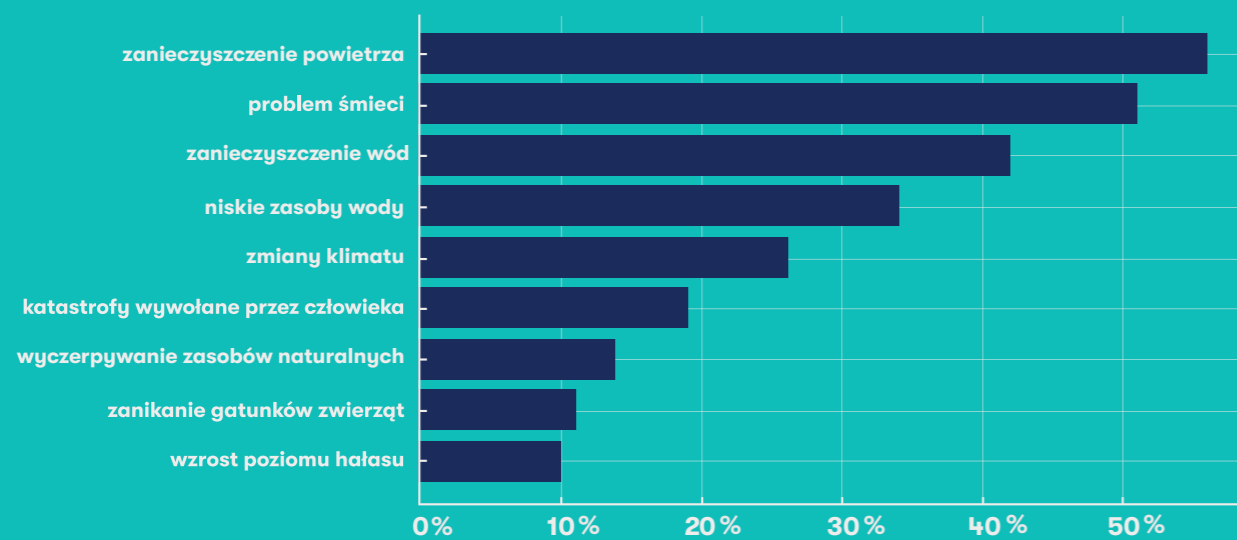
nacisk kładzie się na projektowanie osiedli z dostępem do sklepów, szkół, biur i terenów rekreacyjnych w zasięgu spaceru. Przemysłane planowanie przestrzeni miejskiej, łączące funkcje mieszkaniowe z usługami, sprzyja również rozwojowi transportu rowerowego. Stacje napraw, myjki i bezpieczne parkingi dla rowerów dodatkowo zachęcają mieszkańców do wybierania dwóch kółek na co dzień.



fol. NOHO Investment, Miłyny Mogińska,

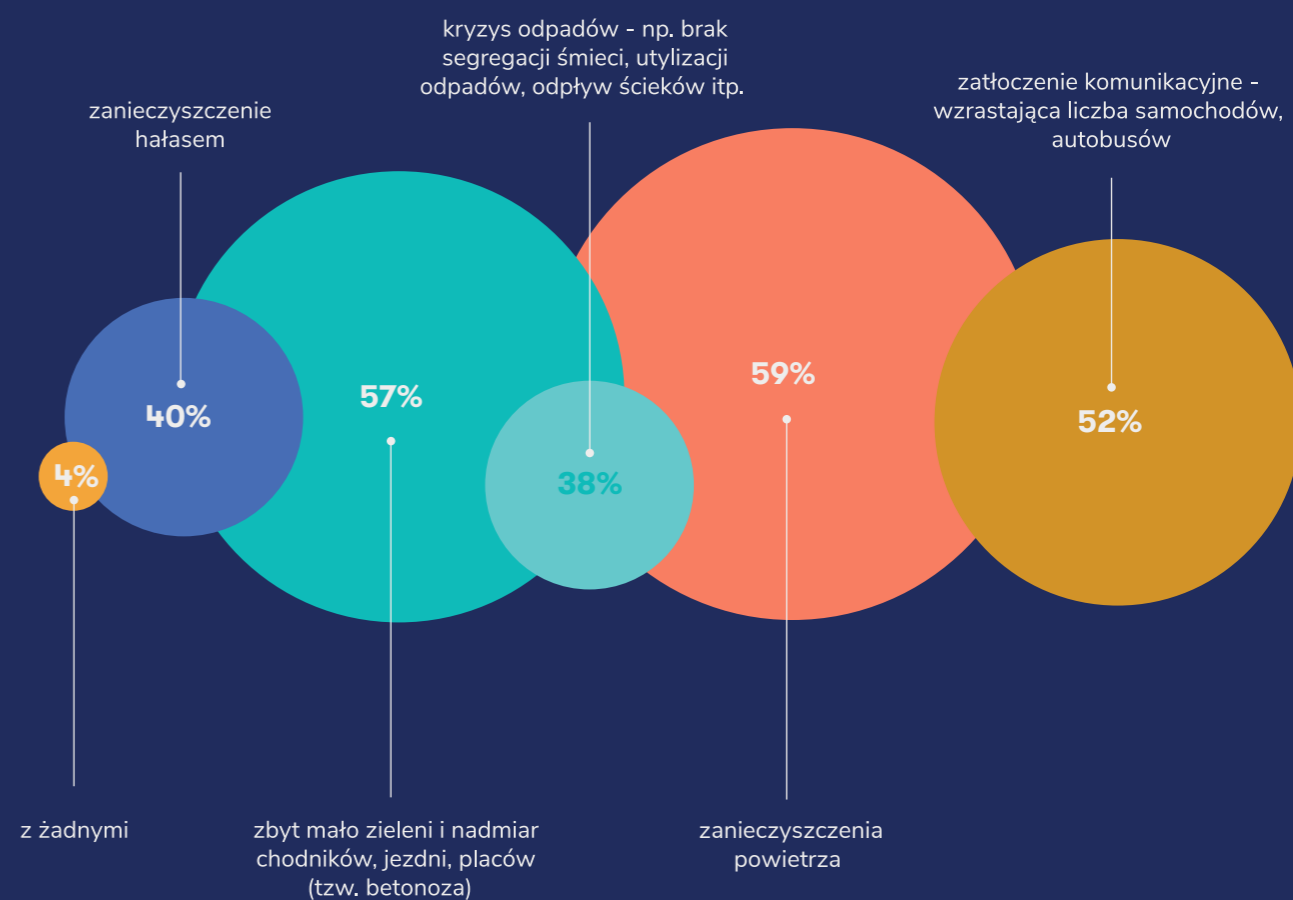
JAKIE SĄ NAJWIĘKSZE PROBLEMY ŚRODOWISKA NATURALNEGO W POLSCE?

ankietowani mogli wskazać maks. trzy opcje



źródło: Ministerstwo Klimatu i Zdrowia, Badanie świadomości i zachowań ekologicznych mieszkańców Polski, 2022.

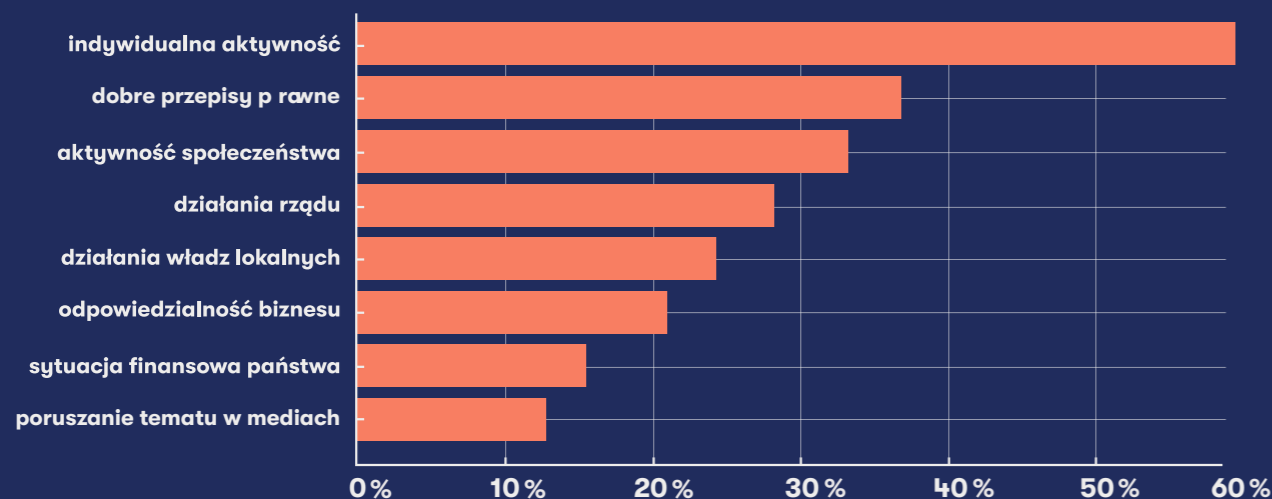
Z JAKIMI PROBLEMAMI PANA(I) ZDANIEM BORYKAJĄ SIĘ POLSKIE MIASTA?



źródło: SW Research, Raport EKObiometr – VI edycja, 2024.

OD CZEGO W NAJWIĘKSZYM STOPNIU ZALEŻY STAN ŚRODOWISKA NATURALNEGO?

ankietowani mogli wskazać maks. trzy opcje



źródło: Ministerstwo Klimatu i Zdrowia, Badanie świadomości i zachowań ekologicznych mieszkańców Polski, 2022.

JAKIE WYMAGANIA POWINNO SPEŁNIAĆ ZRÓWNOWAŻONE OSIEDLE?



źródło: ECHO Investment, Nie ma jak w domu! Czyli jak mieszkać Polacy, 2022.

greenwashing

Greenwashing to taktyka wykorzystywana przez firmy, różne instytucje, a nawet całe kraje. Jej celem jest przedstawienie siebie, swoich produktów i działań jako korzystnych dla środowiska. W rzeczywistości jednak jest to fasada, która ma prowadzić do

zbudowania odpowiedniej reputacji pomagającej zwiększyć zyski, korzystając z pozytywnego nastawienia dużej części społeczeństwa do kwestii ekologicznych. Greenwashing może przybierać różne formy, od odwracania uwagi od szkodliwych działań, po nieprawdziwe informacje.

Wśród mieszkańców Polski obserwujemy nasycenie treściami ekologicznymi oraz narastające negatywne podejście do ekomarketingu. Blisko siedmiu na dziesięciu badanych konsumentów popiera tezę, że ekologiczne slogany wykorzystuje się jedynie w celach promocyjnych. Ponad 60% zgadza się ze zdaniem, że większość marek traktuje działania ekologiczne jedynie jako sposób na poprawienie wizerunku.

ekologia na niby w miastach

Greenwashing powszechnie występuje także w polityce miejskiej, gdzie władze z jednej strony realizują działania pozornie proekologiczne, takie jak tworzenie łąk kwietnych, a z drugiej podejmują decyzje prowadzące do degradacji naturalnych ekosystemów. Przykładem mogą być miasta promujące sadzenie drzew, a jednocześnie prowadzące wycinkę na potrzeby rozbudowy infrastruktury, wynikającej często z braku odpowiedniego planowania przestrzennego i podążania za potrzebami chaotycznej zabudowy.

Wdrażanie proekologicznych rozwiązań w przestrzeni miejskiej

RODZAJE GREENWASHINGU

rodzaj greenwashingu	przykłady
GREENLABELING	Stosowanie terminologii „bio”, „naturalny” itd. do produktów niebędących w rzeczywistości ekologicznymi. Reklamowanie materiałów wykończeniowych jako przyjaznych środowisku, mimo że produkowane są z substancji emitujących szkodliwe związki chemiczne.
GREENLIGHTING	Podkreślenie jednej proekologicznej cechy w celu odwrócenia uwagi od pozostałych, szkodliwych dla środowiska. Osiedle reklamowane jako ekologiczne ze względu na obecność uli na dachach, jednocześnie wybudowane w pełni z materiałów o dużym śladzie węglowym.
GREENSHIFTING	Przerzucanie odpowiedzialności za działania proekologiczne z producenta na konsumenta. Promowanie wśród mieszkańców oszczędzania energii, pomimo że budynki nie są dobrze zaizolowane ani nie mają nowoczesnych systemów zarządzania zużyciem energii.
GREENCROWDING	„Ukrywanie się” w dużej grupie podmiotów mających ambitny ekologiczny cel, który w rzeczywistości wdrażany jest na niewielką skalę lub jest niemierzalny i nieporównywalny. Firmy poddające się dobrowolnym, najczęściej płatnym systemom oceny ESG, pozbawionym jawnych, zrozumiałych i powtarzalnych kryteriów.
GREENRINSING	Ciągłe zmienianie deklarowanych celów ESG, zanim firma zdąży je osiągnąć. Firmy ogłaszające nowe, ambitniejsze cele ograniczenia zużycia wody w swoich inwestycjach, bez osiągnięcia wcześniejszych założeń.
GREENHUSHING	Świadome ukrywanie działań na rzecz zrównoważonego rozwoju, aby uniknąć kontroli lub pytań ze strony inwestorów i opinii publicznej. Firmy w ogóle nie informują o wprowadzeniu systemów oszczędzania energii, co motywują oszczędnościami finansowymi, aby uniknąć pytań o niski udział powierzchni biologicznie czynnej.



fot. unsplash

powinno uwzględniać specyfikę lokalnych ekosystemów. Często jest to zaniechane, co prowadzi do powstawania nowych problemów środowiskowych. Dobrym przykładem są pasieki miejskie, które mają na celu wspieranie pszczół, lecz w rzeczywistości mogą powodować niekorzystne interakcje pomiędzy różnymi gatunkami tych owadów, co prowadzi do pogorszenia bioróżnorodności.

Podobnie jest z masowym sadzeniem drzew w miastach. Realizacja tego rodzaju inicjatyw bez odpowiedniego przygotowania, uwzględniającego warunki gleby, dobór odpowiednich gatunków roślin i techniki sadzenia, często kończy się niepowodzeniem. Drzewa, które nie są właściwie pielęgnowane, szybko usychają, a brak systemów nawadniania prowadzi do konieczności dowożenia wody

beczkowozami, co dodatkowo obciąża lokalne zasoby wodne.

W kontekście działań antysmogowych jednym z głośniejszych rozwiązań jest zastosowanie antysmogowego betonu. Dzięki zdolności neutralizacji szkodliwych związków chemicznych, takich jak dwutlenek azotu (NO₂), materiał ten może w pewnych warunkach przyczynić się do poprawy jakości powietrza. Na przykładzie Warszawy stwierdzono, że taka nawierzchnia chodników zredukowała stężenie NO₂ o 30% w porównaniu do tradycyjnej. Jednak efektywność technologii zależy od warunków pogodowych – najlepiej działa w słoneczne, bezwietrzne dni. Zatem choć może stanowić pozytywny element w walce ze smogiem, nie jest rozwiązaniem kompleksowym i nie radzi sobie z innymi zanieczyszczeniami takimi jak pyły zawieszone.

różnorodne rozwiązania ekologiczne

zielona infrastruktura

Rozwiązania wykorzystujące elementy przyrodnicze, które pomagają zapobiegać podtopieniom, poprawiają mikroklimat, zwiększają bioróżnorodność i retencję wody deszczowej. Pomagają też zredukować zanieczyszczenia powietrza, przeciwdziałają efektowi miejskiej wyspy ciepła oraz poprawiają jakość życia mieszkańców.



zielone dachy

Działają jako bufor wodny, oczyszczają powietrze, obniżają temperaturę otoczenia, regulują temperaturę wewnątrz budynku, oszczędzają energię i wspierają bioróżnorodność. Chronią materiał dachowy przed czynnikami zewnętrznymi, wydłużają jego żywotność, oraz zwiększają efektywność paneli słonecznych. Tworzą naturalną warstwę przeciwpożarową.

zielone ściany

Stosowane wewnątrz i na zewnątrz budynków. Pomagają zwiększyć efektywność energetyczną, obniżyć temperaturę oraz poprawiać jakość powietrza. Redukują hałas, poprawiają mikroklimat i estetykę budynków.



kwietne łąki

Przyciągają owady zapylające, takie jak pszczoły i motyle, wspierając bioróżnorodność. Kwitną od wiosny do jesieni, nadając osiedlu sielski charakter. Wymagają minimalnej pielęgnacji i nie potrzebują nawożenia ani częstego podlewania.

fot. unsplash

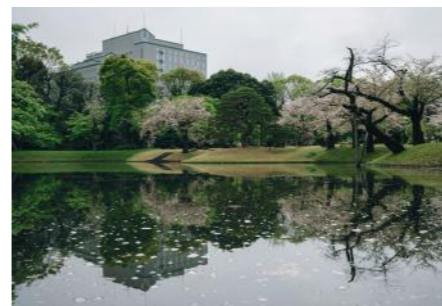


fot. unsplash



ogrody fasadowe

Stosowane głównie w gęsto zabudowanych obszarach, gdzie brakuje terenów zieleni. Poprawiają estetykę budynku, przyczyniają się do retencji wody deszczowej, poprawiają mikroklimat oraz wspierają bioróżnorodność, przyciągając owady zapylające.



oczka wodne

Pomagają w poprawie mikroklimatu, zwiększają wilgotność powietrza i obniżają temperaturę w trakcie upałów. Mogą służyć do hodowli ryb, jednocześnie oferując możliwość uprawy roślin ozdobnych.

błękitna infrastruktura

Pomaga w odprowadzaniu wód opadowych, wspiera bioróżnorodność, absorbuje zanieczyszczenia, chłodzi przestrzeń i zwiększa atrakcyjność miejsca do życia. Mogą ją stanowić stawy, jeziora, strumienie, rzeki, rowy burzowe, ogrody deszczowe, tereny podmokłe i kanały oraz ich brzegi.

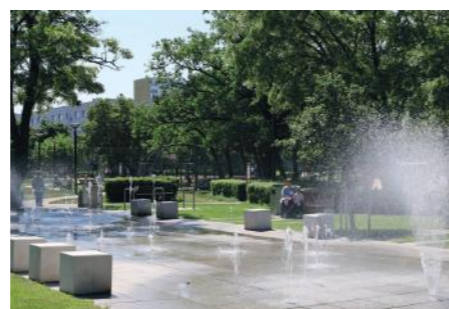


ogród deszczowy

Obniżony w stosunku do otoczenia obszar zbudowany z warstw różniących się przepuszczalnością. Służy do gromadzenia i filtrowania wody opadowej, zwiększając jej retencję. Wspiera nawodnienie gleby, redukuje ryzyko podtopień, obniża temperaturę otoczenia i poprawiać jakość powietrza. Szczególnie przydatny na terenach narażonych na suszę lub nadmiar wody.

plac wodny

Może zatrzymywać ogromne ilości wody, zmniejszając ryzyko powodzi. W czasie suchej pogody pełni funkcje rekreacyjne.



zbiorniki retencyjne

Gromadzą wodę podczas opadów, co pozwala na jej wykorzystanie w okresach suszy. Zbiorniki te odciążają systemy kanalizacyjne oraz zmniejszają ryzyko powodzi i podtopień.

powierzchnie przepuszczalne

Są to nawierzchnie, które umożliwiają swobodne przenikanie wody deszczowej do gleby. Dzięki temu nie gromadzi się ona na powierzchni i nie spływa do kanalizacji, ale wzbogaca zasoby wód gruntowych.

- ➔ **żwiry naturalne**
Mogą mieć różne rozmiary ziaren (od 2 do 63 mm) i kształty. Większe kawałki są wykorzystywane do tworzenia ścieżek, klombów, ogródków skalnych oraz innych elementów dekoracyjnych.
- ➔ **kruszywa łamane**
Powstają poprzez mechaniczne kruszenie skał, takich jak bazalty, granity, piaskowce, dolomity i wapienie. Stosowane są w podbudowie nawierzchni. Używa się ich też do wierzchnich warstw ścieżek i podjazdów oraz wypełniania przestrzeni między kostkami i płytami.
- ➔ **bryły i grysy szklane**
Stosowane w gabionach oraz do dekoracji tarasów i ogrodów. Wypełniają przestrzenie między płytkami i kostkami. Dostępne są w różnych kolorach i rozmiarach (zwykle 5–15 cm). Wykonane z barwionego szkła, nadają się do recyklingu i są odporne na warunki atmosferyczne.
- ➔ **kruszywo o nawierzchni mineralno-żywicznej**
Stosowane na ścieżkach i alejkach. Kruszywo to jest trwałe dzięki spojeniu żywicą epoksydową lub poliuretanową. Przepuszcza wodę, jest odporne na mróz i wysokie temperatury oraz nie wymaga konserwacji.

odnawialne źródła energii

Redukują emisję CO2 oraz obniżają koszty energii. Dzięki nim możliwe jest efektywne wykorzystanie energii słonecznej do zasilania wspólnych urządzeń i przestrzeni, co przyczynia się do tworzenia bardziej ekologicznych i samowystarczalnych społeczności.



ławki solarne

Wykorzystują energię słoneczną do zasilania urządzeń elektronicznych poprzez wbudowane złącza USB lub ładowanie bezprzewodowe. Pozwalają też na korzystanie z funkcji takich jak głośniki, Bluetooth, Wi-Fi czy oświetlenie LED.

fotowoltaiczne dachówki

Wyglądają jak standardowe dachówki, ale zawierają ogniwa fotowoltaiczne przetwarzające energię słoneczną na prąd. Mogą być łatwo dopasowane do różnych połaci dachu. To rozwiązanie efektywne, ale droższe i trudniejsze w montażu w porównaniu z panelami fotowoltaicznymi.



solarne balkony

Balkony z zamontowanymi panelami fotowoltaicznymi, stosowane często w budynkach wielorodzinnych, gdzie instalacja fotowoltaiki dachowej jest niemożliwa. Zmniejszają koszty energii i przyczyniają się do ekologii budynków.



inne



budki dla ptaków i owadów

Zapewniają bezpieczne miejsca do życia dla zwierząt, co przyczynia się do naturalnej równowagi ekosystemu. Budki lęgowe dostosowane do potrzeb poszczególnych gatunków są kluczowe, by przyciągnąć te ptaki i owady do ogrodu.

szklarnie i farmy miejskie

Systemy upraw roślin i hodowli zwierząt w przestrzeni miejskiej. Dostarczają pożywienia i integrują lokalną społeczność. Są sposobem na zbliżenie się do natury bez rezygnacji z miejskich udogodnień.



10 zieleń dobra na wszystko

Projektowanie terenów zieleni z myślą o potrzebach społeczności to kluczowy element współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Ich wprowadzenie pomaga łagodzić negatywne skutki urbanizacji – zarówno z punktu widzenia środowiska naturalnego, jak i zdrowia oraz komfortu ludzi. Jednocześnie tereny zieleni stanowią nieocenione wzbogacenie krajobrazu, przynosząc pozytywne doznania estetyczne i zapewniając przestrzeń do integracji społecznej.

przedłużenie domu

Tereny zieleni są jednym z najbardziej pożądanym elementom infrastruktury na osiedlach mieszkaniowych. Mieszkańcy cenią sobie strefy wypoczynku, miejsca do aktywności fizycznej, place zabaw dla dzieci oraz przestrzenie rekreacyjne, które sprzyjają integracji. Wspólne ogrody, parki czy nawet niewielkie skwery odgrywają istotną rolę w poprawie jakości życia, szczególnie w gęsto zabudowanych obszarach miejskich. Zieleń staje się przedłużeniem przestrzeni domowej, wspierając sąsiedzkie więzi oraz oferując miejsce do relaksu i rekreacji.

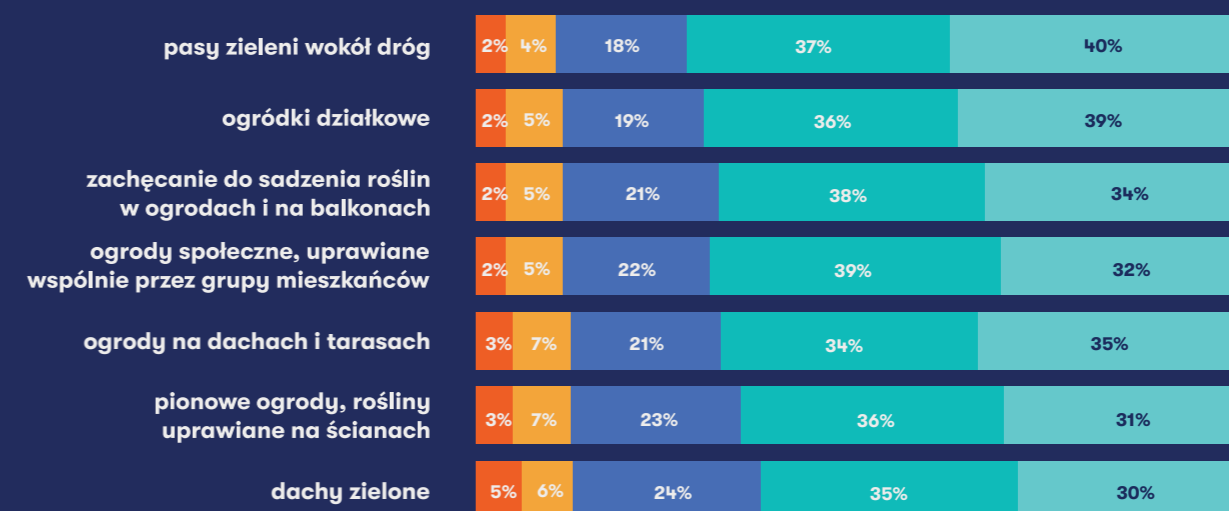
Ankietowani Brytyjczycy, którzy posiadają prywatne ogródki, oceniają je jako trzeci najważniejszy element wyceny domu, zaraz po lokalizacji i wielkości nieruchomości. Z kolei postawieni przed wyborem między prywatnym balkonem a wspólnym podwórkiem jako atrakcyjniejszą opcję wskazują tę drugą. Można to interpretować jako dostrzeżenie potencjału większej, wspólnej przestrzeni, a także dążenie do zacieśniania więzi sąsiedzkich.

niekończąca się lista zalet

Zieleń osiedlowa może przybierać różne formy – od otwartych, publicznych parków, przez półprywatne dziedzińce dostępne tylko dla mieszkańców, po prywatne ogródki przydomowe. Każdy z tych rodzajów pełni inną funkcję, ale wspólnie tworzą przestrzeń, która nie tylko wpływa na estetykę osiedla, ale także poprawia samopoczucie mieszkańców, minimalizuje stres i sprzyja zdrowym aktywnościom na świeżym powietrzu. Badania pokazują, że zieleń działa uspokajająco na dzieci z ADHD, wspomaga osoby z chorobą Alzheimera, a także sprzyja relaksowi oraz aktywności fizycznej.



POLACY KOCHAJĄ ZIELEŃ W KAŻDEJ POSTACI ankietowani odpowiedzieli na pytanie, w jakim stopniu dane rozwiązanie wydaje im się atrakcyjne



1 – w ogóle nieatrakcyjne 2 3 4 5 – bardzo atrakcyjne

Altany, pergole czy strefy grillowe sprzyjają wspólnemu spędzaniu czasu, a place zabaw otoczone zielenią stymulują rozwój dzieci, umożliwiając im poznawanie przyrody. Z kolei przestrzenie przeznaczone na miejskie ogrody społeczne i rolnictwo miejskie stają się miejscem współpracy mieszkańców w ramach ekologicznych inicjatyw, takich jak warsztaty ogrodnicze czy recyklingowe. To nie tylko sposób na wzmacnianie więzi sąsiedzkich, ale również na podnoszenie świadomości ekologicznej.

Zieleń pełni oczywiście ważną funkcję ekologiczną. Roślinność poprawia jakość powietrza, wpływa na retencję wody opadowej, reguluje temperaturę i zmniejsza efekt miejskiej wyspy ciepła. Korzyści te przekładają się również na obniżenie kosztów utrzymania budynków – drzewa zapewniają naturalny cień latem, zmniejszając zapotrzebowanie na klimatyzację, a zimą chronią przed zimnym wiatrem. Trzeba jednak pamiętać, że nie zawsze roślinność stanowi wzbogacenie ekosystemu. By go zapewnić, kluczowa jest jej rodzimność, przystosowanie do lokalnych warunków i odpowiednie rozmieszczenie.

ROLA ZIELENI NA OBSZARACH ZURBANIZOWANYCH



korzyści środowiskowe

poprawa jakości powietrza (ograniczenie zanieczyszczeń, produkcja tlenu), wzrost bioróżnorodności, minimalizowanie zjawiska wyspy ciepła, zmniejszenie energochłonności budynków (dzięki zielonym dachom i ścianom) oraz regulacja poziomu wody i retencja w przypadku nadwyżki opadów.



kwestie społeczne

poprawa samopoczucia, minimalizowanie stresu, zmniejszenie obecności negatywnych zjawisk społecznych (przestępstw, przemocy, agresji), poprawa kondycji fizycznej (dzięki miejscom rekreacji) oraz zdrowia psychicznego, miejsce spotkań, naturalna przestrzeń zabawy.



walory przestrzenne

pozytywny wpływ na estetykę otoczenia, możliwość strefowania terenu i podkreślenia charakteru poszczególnych części, izolacja akustyczna oraz zacienianie otwartych przestrzeni.

pozytywny wpływ na zdrowie

zdrowie psychiczne

W licznych badaniach naukowych potwierdzono korzystny wpływ zieleni dla zachowania przez ludzi zdrowia psychicznego. Dostęp do terenów zieleni zmniejsza ryzyko zachorowania na choroby o tym podłożu średnio o 55%. Już samo oglądanie natury ma pozytywny wpływ na samopoczucie.

- **poprawa samopoczucia**
Osoby spędzające wśród zieleni powyżej 120 minut tygodniowo deklarują znacząco wyższy poziom zadowolenia ze swojego zdrowia.
- **zmniejszenie poziomu stresu**
Przebywanie wśród natury, szczególnie spacerowanie, może wpływać na zmniejszanie długofalowego stresu lepiej niż intensywna aktywność fizyczna poza terenami zieleni.
- **poprawa jakości snu**
Osoby mieszkające na bardziej zielonych ulicach lub z widokiem na wodę cieszą się lepszą jakością snu.

zdrowie fizyczne

Miejskie tereny zieleni zapewniają bezpieczną przestrzeń do uprawiania sportu. Według danych WHO brak aktywności fizycznej związanej z niedostępnością terenów rekreacyjnych jest przyczyną 3,3% zgonów na świecie.

- **układ oddechowy**
Dowiedziano, że osoby, które dorastały w sąsiedztwie ogólnodostępnych terenów zieleni, rzadziej cierpią na problemy oddechowe w dorosłym życiu. Dodatkowo przebywanie na takich obszarach wiąże się z niższą potrzebą stosowania leków na astmę.
- **zwalczanie komórek rakowych**
Kontakt z przyrodą pomaga obniżyć poziom hormonów stresu w organizmie człowieka oraz stymuluje aktywność białych krwinek, które są odpowiedzialne za zwalczanie komórek nowotworowych.
- **dłuższe życie**
Obserwuje się, że ludzie żyją dłużej w miejscach o łatwym dostępie do rozległych terenów zieleni. Należy jednak podkreślić, że stopień wydłużenia życia zależy również m.in. od warunków bytowych danej społeczności.

komunikacja to podstawa dobrego sąsiedztwa



Barbara Trojnar - Majchrzyk

Dyrektor ds. zarządzania nieruchomościami, Integrum Management

Czym według Pani jest „dobre sąsiedztwo”?

Można to interpretować na wiele sposobów. Na pewno ważne są możliwości, jakie oferuje bezpośrednia okolica zamieszkania. W zależności od oczekiwań nabywcy może to być niedaleka odległość od centrum lub, wręcz przeciwnie, cicha i spokojna okolica na uboczu. Jednak w mojej ocenie dobre sąsiedztwo to przede wszystkim ludzie, którzy dbają o wspólne dobro oraz są otwarci na dialog i budowanie społeczności. To właśnie komunikacja międzyludzka buduje ogromną wartość

dodaną dla wspólnoty mieszkaniowej.

Jakie wartości w usługach zarządcy nieruchomości są obecnie kluczowe dla klientów?

Uważam, że otwartość oraz wiedza i doświadczenie. Obecnie większość klientów wykazuje się dużo większym zaangażowaniem w zagadnienia dotyczące zarządzania nieruchomością, w której zakupili swój lokal, niż to miało miejsce kilka lat wcześniej. W efekcie oczekują zaangażowania oraz partnera do rozmów również po stronie zarządcy nieruchomości. Umiejętność nawiązania

relacji z klientem, podparta wiedzą i doświadczeniem, jest zatem kluczowa.

Czym klienci kierują się przy wyborze lokalu?

Coraz częściej klienci poza ceną, która pozostaje oczywiście ważna, skupiają się także na innych elementach. Są to między innymi innowacyjne rozwiązania w zakresie wykorzystania źródeł odnawialnych, nowoczesne systemy smart home, czy też wyposażenie nieruchomości w dodatkowe przestrzenie wspólne, takie jak coworking czy strefa fitness. Niezmiennie dla klientów ważnym czynnikiem pozostaje lokalizacja i dostęp do szeroko rozumianej infrastruktury miejskiej.

Wybór osiedla budowanego etapami wydaje się zamieszkaniami na ciągłej budowie, czy takie sąsiedztwo to dobre miejsce do życia?

Decydując się na zakup mieszkania w budynku zlokalizowanym na wieloetapowym osiedlu w pewnym sensie decydujemy się poświęcić kilka lat zamieszkiwania w sąsiedztwie budowy, po to, aby w końcu móc cieszyć się z dostępności wielu udogodnień, które oferują tak duże osiedla. To najczęściej łatwy dostęp do szerokiego wachlarza usług, sklepów, terenów rekreacyjnych oraz zielonych. Większe osiedle to również szersza perspektywa w kwestii dostępności żłobków i przedszkoli.

Czy zarządzanie i budowanie relacji sąsiedzkich na osiedlach wieloetapowych jest prostsze niż na jednoetapowych?

Myślę, że w dobie możliwości cyfryzacyjnych ta różnica nieco się zaciera. Dzisiejsi mieszkańcy to osoby coraz bardziej zaangażowane w życie ich najbliższego otoczenia. Możliwości komunikacyjne, które oferuje postępująca cyfryzacja, oraz zaangażowanie mieszkańca sprawiają, że nawet wieloetapowe osiedla są w stanie się świetnie ze sobą skomunikować i wdrażać wiele inicjatyw sąsiedzkich.



fot. Integrum Management

Tutaj też ważną rolę odgrywa posiadanie jednego zarządcy, któremu łatwiej jest łączyć sąsiadów poprzez różnorodne inicjatywy.

Czego w Pani ocenie brakuje, aby stworzyć przestrzeń bardziej przyjazne do życia?

Na pewno coraz mniejsza dostępność gruntów, na których inwestor byłby w stanie wybudować nieruchomość z odpowiednim zapleczem. Obecnie na zabudowę budynkiem wykorzystywany jest niemalże każdy metr kwadratowy działki, co w konsekwencji generuje problemy w późniejszym codziennym użytkowaniu nieruchomości, związane z niewystarczającą ilością miejsc parkingowych, niewielkimi terenami zielonymi czy rekreacyjnymi. Natomiast problem jest szerszy i powszechnie wiadomo, że cena nabycia gruntu vs. wymagania stawiane przez samorządy mocno determinuje do wykorzystania pełnego potencjału działki, na której powstaje inwestycja.

Jak postępująca cyfryzacja może wpłynąć na kształtowanie społeczności w nieruchomości?

Może mieć bardzo pozytywny wpływ, poprzez umożliwienie łatwego kontaktu międzysąsiedzkiego właściwie z każdego miejsca. Jednakże widzę w niej również pewnego rodzaju zagrożenie, ponieważ możliwości, które oferuje, mogą też sprawić, że bezpośredni kontakt między mieszkańcami zacznie zanikać.

fot. Integrum Management





fot. zaptec, unsplash

IV. otwarte na technologie

11 technologie ułatwiające życie

Wyposażenie mieszkań w inteligentne systemy sterowania staje się standardem na rynku premium, choć od kilku lat pojawiają się pierwsze duże podmioty w segmencie popularnym, które oferują pakiety „smart home”, zazwyczaj za dodatkową, opcjonalną opłatą. Ale czy ludzie w Polsce są gotowi na naszpikowanie swoich domów i osiedli technologiami? I czy nowoczesność to tylko rozwiązania cyfrowe?



fol. pexels

„smart home” w praktyce

W 2023 r. już 75% badanych gospodarstw domowych w Polsce było wyposażonych w co najmniej jedno inteligentne urządzenie. Ankietowani wskazywali najczęściej telewizory (54%), pralki (46%) i lodówki (41%). Jednocześnie w innym ogólnopolskim badaniu z 2023 r. jedynie 25% respondentów twierdziło, że ma w domu urządzenia typu „smart” – jako najpopularniejsze wskazywano system oświetlenia bezprzewodowo kontrolowany z poziomu aplikacji mobilnej, kamery do monitoringu, czujnik temperatury i robota sprzątającego.

Tak duże dysproporcje pomiędzy wynikami badań oraz przykładami inteligentnych urządzeń tłumaczyć można niejednoznacznym podejściem do tego, czym tak właściwie jest „smart home”. Brak jednej, powszechnie akceptowanej definicji otwiera pole do interpretacji i umożliwia różne podejścia marketingowe.

Prawdziwie inteligentny dom powinien być wyposażony w różnorodne systemy i urządzenia, które kompleksowo

akt o cyberodporności (EU Cyber Resilience Act)

Przełomowa regulacja dotycząca zwiększenia bezpieczeństwa cyfrowego produktów i oprogramowań dostępnych na unijnym rynku. Celem jest ochrona konsumentów oraz firm przed zagrożeniami cybernetycznymi poprzez wprowadzenie obowiązkowych wymagań dotyczących cyberbezpieczeństwa dla producentów i sprzedawców produktów cyfrowych. W ramach nowych przepisów producenci będą zobowiązani do uwzględnienia cyberbezpieczeństwa już na etapie projektowania produktów oraz do regularnego aktualizowania oprogramowania przez cały cykl życia produktu. Produkty, które spełnią te wymagania, będą oznaczane znakiem CE, co pozwoli konsumentom i firmom łatwo zidentyfikować bezpieczne produkty. Regulacja ma wejść w życie do końca 2024 r., a producenci będą musieli dostosować się do niej do 2027 r.

fol. pexels



automatyzują domowe doświadczenia – od sprzątania, przez rozrywkę, po kontrolę nad bezpieczeństwem i zużyciem energii. W praktyce jednak trudno mówić o masowym wdrożeniu takich technologii. Zazwyczaj użytkownicy sięgają po pojedyncze systemy i rozwiązania. Często pierwszym krokiem jest zakup inteligentnej lampy, żarówki czy adaptera do gniazdka, które później rozbudowuje się o bardziej zaawansowane urządzenia.

Ponad 80% badanych w Polsce postrzega zdalne sterowanie urządzeniami domowymi i monitorowanie bezpieczeństwa jako udogodnienie. Jednak faktyczne wykorzystanie tych technologii jest znacznie mniej popularne – z aplikacji do sterowania inteligentnymi urządzeniami korzysta 27% respondentów, a aplikacji monitorujących bezpieczeństwo używa 19%. Jeszcze mniej, bo tylko 12% badanych, deklaruje

korzystanie z urządzeń monitorujących i sterujących zużyciem prądu, wody i gazu, choć 62% jest świadomych ich istnienia. Oznacza to duży potencjał rozwoju technologii domowych w najbliższych latach.

inteligentne rozwiązania a wybór mieszkania

60% respondentów wskazuje, że obecność inteligentnych systemów w mieszkaniu ma duże znaczenie przy podejmowaniu decyzji o jego zakupie. Trzeba jednak zaznaczyć, że 64% ankietowanych chciałoby mieć możliwość dostosowania tych technologii do swoich indywidualnych potrzeb już na etapie zakupu. Znacznie mniej, bo 21% badanych, zaakceptowałoby rozwiązania narzucone przez dewelopera. Prowadzi to do istotnej konkluzji: klienci doceniają

przede wszystkim spersonalizowane udogodnienia. W przeciwnym razie inteligentne systemy mogą być postrzegane jako zbędny gadżet, a nawet niepotrzebny problem.

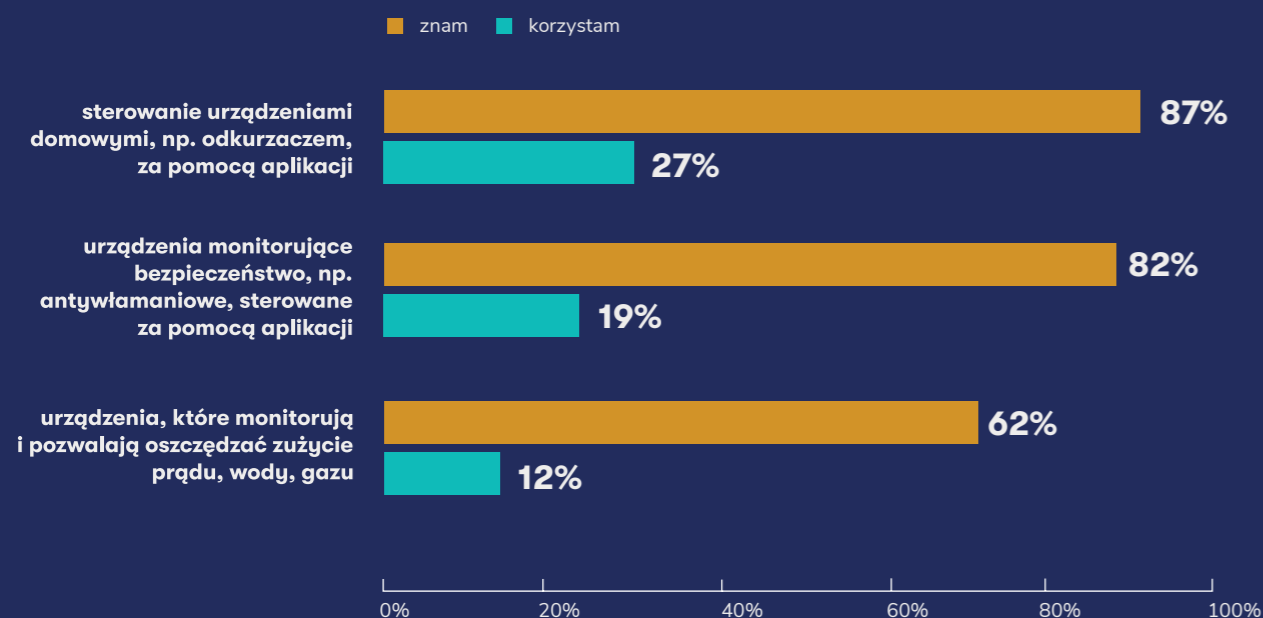
Zdecydowana większość badanych (84,4%) uważa, że system „smart home” podnosi wartość nieruchomości. Ponad połowa (60,4%) byłaby skłonna zapłacić więcej za mieszkanie z takimi rozwiązaniami, jednak warto zaznaczyć, że zdecydowaną pewność w tej kwestii wyraziło jedynie 12,1% ankietowanych. Takie wyniki sugerują, że na decyzje klientów wpływa wiele zmiennych, takich jak rodzaj urządzeń, stopień ich dopasowania do potrzeb użytkownika, koszt instalacji oraz korzyści, jakie oferują.

innowacyjne sąsiedztwa

Rozwój technologii w domach znajduje swoje naturalne przedłużenie w całych budynkach i osiedlach. Połączenie inteligentnych rozwiązań wewnątrz mieszkań z nowoczesnymi systemami zarządzania przestrzeniami wspólnymi może pomagać w tworzeniu spójnego, komfortowego środowiska życia. Pozwala to na optymalizację codziennych czynności i łatwiejsze dbanie o dobrostan mieszkańców. Do szczególnie istotnych rozwiązań zaliczyć można systemy bezpieczeństwa w budynkach, m.in. inteligentny monitoring i alarmy. Są one uważane za bardzo użyteczne przez 86% badanych mieszkańców Polski.

Przy wyborze nowoczesnych rozwiązań często w parze idą ze sobą argumenty ekonomiczne i ekologiczne. Elementy wytwarzające i oszczędzające energię oraz systemy ograniczania zużycia wody pozwalają na oszczędności sięgające kilkudziesięciu procent. Ochrona środowiska staje się też dla większości mieszkańców wartością samą w sobie. W 2023 roku aż 56% badanych deklarowało, że zmieniło swoje zachowanie i nawyki konsumenckie ze względu na dobro środowiska, a 72% osób twierdzi, że wybiera rozwiązania ekologiczne nawet wtedy,

POPULARNOŚĆ INTELIGENTNYCH ROZWIĄZAŃ W POLSCE



źródło: Future Mind, Żyjesz w phygitalu, choć o tym nie wiesz. Jak Polacy korzystają z technologii łączących światy online i offline?, 2024



fot. NOHO Investment, Młyny Mogińska, Kraków

kiedy oznacza to dla nich dodatkowy koszt. Społeczeństwo ceni więc sobie możliwość posiadania pozytywnego wpływu na środowisko.

bariery

Implementacja innowacyjnych rozwiązań w mieszkalnictwie w Polsce napotyka kilka istotnych barier. Przede wszystkim niska świadomość konsumentów oraz brak odpowiedniej wiedzy technicznej sprawiają, że wielu potencjalnych użytkowników wstrzymuje się z wdrożeniem smart technologii. Skonfigurowanie i zarządzanie różnorodnymi urządzeniami bywa problematyczne, szczególnie w obliczu braku jednego, uniwersalnego standardu. Użytkownicy często nie są pewni, czy sprzęt różnych marek będzie ze sobą kompatybilny, co rodzi obawy przed inwestycją w systemy, które mogą działać niezależnie, zamiast harmonijnie współpracować.

Kolejną barierą są kwestie związane z technologią samą w sobie. Awaryjność systemów i obawy o bezpieczeństwo danych przechowywanych w chmurze powodują, że wielu użytkowników podchodzi sceptycznie do instalacji zaawansowanych rozwiązań. Ponadto technologia szybko się starzeje, a montaż kompleksowych systemów „smart home” może wymagać znacznej ingerencji w strukturę lokalu, co wiąże się z wysokimi kosztami i obawami o przyszłe naprawy czy aktualizacje. Problemem jest także brak pełnej kontroli nad dostarczonymi systemami, które często są instalowane przez firmy trzecie, co może budzić wątpliwości co do jakości i serwisu oferowanych rozwiązań. Potencjalnie prowadzi to też do konfliktów na linii klient–deweloper, nawet gdy za niedogodności związane z instalacją lub użytkowaniem w pełni odpowiedzialne są firmy partnerskie.

proste rozwiązania czasami są najlepsze

Choć nowoczesne technologie, takie jak inteligentna klimatyzacja czy automatyczne systemy zarządzania, mają licznych zwolenników, to wiele osób docenia znacznie prostsze udogodnienia. Aż 81% badanych mieszkańców wskazuje na filtry zmiękczające i uzdatniające wodę w mieszkaniach jako szczególnie przydatne udogodnienia, a 74% bardzo docenia nawiewniki z filtrami antyśmogowymi i antyalergicznymi. Dotyczy to również otoczenia budynków – stojaki na rowery i wiaty rowerowe zyskały uznanie 82% badanych, przewyższając popularnością bardziej zaawansowane technologie, jak systemy umożliwiające sterowanie i zarządzanie np. ogrzewaniem i oświetleniem (70%) oraz automatyczne żaluzje zewnętrzne (64%).

KORZYŚCI I BARIERY IMPLEMENTACJI CYFROWYCH INNOWACJI W MIESZKALNICTWIE

KORZYŚCI

- potencjalny wzrost wartości lokalu
- niższe rachunki
- dbanie o środowisko naturalne
- oszczędność czasu i wygoda
- poprawa bezpieczeństwa

BARIERY

- brak wiedzy o montażu i obsłudze
- brak jednego standardu urządzeń dla wszystkich producentów
- niska kompatybilność systemów lub jej brak
- możliwość awarii mających wpływ na codzienne życie
- obawa o bezpieczeństwo danych
- dostarczanie i serwisowanie przez podmioty trzecie



MONITOROWANIE I KONTROLA ZUŻYCIA MEDIÓW

→ smart metering

Inteligentne liczniki mediów dostarczają szczegółowych danych na temat zużycia mediów w czasie rzeczywistym, co pozwala użytkownikom lepiej zarządzać mediami oraz szybciej wykrywać anomalie lub nieszczelności. Dane mogą być zintegrowane z aplikacją mobilną, która umożliwia bieżące śledzenie zużycia oraz analizę trendów.

→ zdalne sterowanie

Zintegrowany system czujników i urządzeń pozwalający zdalnie zarządzać różnymi funkcjami budynku (i je automatyzować), takimi jak ogrzewanie, oświetlenie czy elektryczność. Przykładowo inteligentne gniazdko („smart plug”) mogą być używane do automatyzacji zarządzania urządzeniami elektrycznymi w domu.

UTRZYMYWANIE PORZĄDKU

→ inteligentne urządzenia sprzątające

Zaawansowane urządzenia, takie jak roboty odkurzacze czy myjące, automatycznie czyszczą podłogi w mieszkaniach i powierzchniach wspólnych. Wyposażone w różnorodne czujniki i systemy nawigacji, mogą skutecznie poruszać się po pomieszczeniach, omijając przeszkody oraz dostosowując swoje działania do rodzaju powierzchni i stopnia zabrudzenia.

→ zautomatyzowane urządzenia ogrodowe

Inteligentne urządzenia ogrodowe, takie jak zautomatyzowane kosiarki i systemy nawadniające, efektywnie zarządzają pielęgnacją ogrodu. Utrzymują wspólne tereny zielone w doskonałym stanie, co pozwala mieszkańcom oszczędzić czas i wysiłek, a jednocześnie poprawiają estetykę i użyteczność tych przestrzeni.

→ inteligentne wiaty śmietnikowe

Inteligentne wiaty śmietnikowe komputerowo segregują śmieci na podstawie naklejek z kodami QR umieszczonymi na workach. Zeskanowanie kodu otwiera odpowiednią klapę kontenera, udostępnia szczegółowe dane i statystyki dotyczące śmieci oraz nalicza indywidualne opłaty. Przepelniona wiata wysyła sygnał, że wymaga opróżnienia, co też skutecznie niweluje nieprzyjemne zapachy.

KOMUNIKACJA I ADMINISTRACJA

→ aplikacje do rozliczania opłat z administracją

Systemy i aplikacje do rozliczania się ze wspólnotami mieszkaniowymi umożliwiają mieszkańcom łatwe monitorowanie i regulowanie odpłatności za czynsz, media oraz dokonywanie innych opłat administracyjnych. Dzięki nim możliwe jest szybkie i przejrzyste śledzenie wszystkich kosztów oraz komunikacja z zarządem, co ułatwia proces załatwiania spraw administracyjnych.

→ aplikacje usterkowe

Osiedlowe aplikacje do zgłaszania usterek umożliwiają łatwe i szybkie zgłaszanie problemów technicznych lub infrastrukturalnych do zarządcy, bądź bezpośrednio do konserwatorów. Aplikacje pozwalają na dokładny opis oraz na udokumentowanie problemu (poprzez zdjęcie).

→ fora mieszkańców

Mieszkańcy aktywnie tworzą grupy na popularnych portalach społecznościowych. W odpowiedzi na te potrzeby deweloperzy zaczęli tworzyć aplikacje, w których mieszkańcy mogą swobodnie rozmawiać o sprawach osiedla, zamieszczać ogłoszenia oraz uczestniczyć w różnorodnych ankietach, bez obaw o pojawienie się tam osób niebędących mieszkańcami.

DOSTĘP I BEZPIECZEŃSTWO

→ zaawansowana sygnalizacja

Czujniki mogą odnotować wystąpienie dymu, nagły wzrost temperatury lub inne oznaki pożaru, a następnie automatycznie uruchomić alarm i powiadomić odpowiednie służby ratunkowe. Mogą także reagować na zalania, odcinając dopływ wody. Ponadto czujniki są w stanie monitorować wycieki, wykrywać ulatniający się gaz, automatycznie odciąć jego dopływ oraz ostrzec mieszkańców, zapobiegając niebezpieczeństwu wybuchu lub zatrucia.

→ inteligentne zamki do drzwi

Umożliwiają otwieranie i zamykanie drzwi za pomocą aplikacji mobilnej, kodów PIN, kart dostępu lub odcisków palców. Mogą również rejestrować, kto i kiedy wchodzi

do mieszkania, co zwiększa kontrolę nad dostępem. Niektóre modele oferują także możliwość nadawania tymczasowych kodów dostępu gościom oraz integrację z systemami automatyki domowej.

→ system monitoringu

System inteligentnego domu może być wyposażony w monitoring obejmujący kamery, czujniki ruchu i inne urządzenia, które rejestrują obraz i dźwięk, a także wykrywają nietypowe zdarzenia, takie jak otwieranie okien lub drzwi, które powinny pozostać zamknięte. Dodatkowo takie kamery mogą mieć funkcje rozpoznawania twarzy, nagrywania w nocy oraz oferować dostęp do nagrań w czasie rzeczywistym przez aplikacje mobilne.

→ inteligentne parkingi

Inteligentny parking wykorzystuje zaawansowane technologie, takie jak czujniki ruchu oraz czytniki. To pozwala zarządzać dostępnością miejsc parkingowych, udzielać czasowego dostępu do bram i kierować do wolnych miejsc. Dzięki temu mieszkańcy osiedli oszczędzają czas oraz mają łatwiejszy dostęp do miejsc parkingowych dla swoich gości.

JAKOŚĆ POWIETRZA

→ inteligentny nawilżacz powietrza

Urządzenie wyposażone w funkcję automatycznego regulowania poziomu wilgotności, filtrację ultrafioletową UV-C (służącą do eliminacji bakterii) oraz możliwość zdalnego sterowania za pomocą aplikacji mobilnej.

→ czujnik czystości powietrza

Monitoruje poziomy zanieczyszczeń, takich jak pyły PM2.5 i PM10, tlenki azotu, ozon czy dwutlenek siarki. Dostarcza bieżących informacji o jakości powietrza, co pozwala mieszkańcom szybciej zareagować w przypadku wystąpienia szkodliwych poziomów zanieczyszczeń i podjąć odpowiednie środki ochronne.

→ lampy antybakteryjne

Do tej pory lampy spotykane głównie w szpitalach, obecnie pojawiają się też m.in. na klatkach schodowych budynków wielorodzinnych. Lampa bakterioobójcza wykorzystuje promieniowanie UV-C i oddziałuje na powierzchnie oraz powietrze, co pozwala skutecznie eliminować bakterie, wirusy, grzyby, pleśń oraz wszelkie drobnoustroje.

ZARZĄDZANIE DANymi

→ system BMS

Kompleksowe rozwiązanie do monitorowania i sterowania budynkiem oraz jego otoczeniem. Zadaniem systemu jest m.in. integracja, kontrola oraz zarządzanie oświetleniem, ogrzewaniem, klimatyzacją, bramami, roletami, systemami bezpieczeństwa i kontrolą obecności. BMS gromadzi wszystkie istotne informacje dotyczące budynku i jego otoczenia w jednym miejscu, umożliwiając bieżące dostosowanie parametrów jego działania do zmieniających się warunków. System ten poprawia funkcjonalność, komfort i bezpieczeństwo społeczności.

→ chmura obliczeniowa

Umożliwia dostęp do danych i systemów zarządzania w dowolnym czasie oraz miejscu. Ułatwia centralne przechowywanie oraz analizę informacji dotyczących infrastruktury, zużycia mediów oraz stanu technicznego budynków, co pozwala na szybsze podejmowanie decyzji i lepszą kontrolę. Dodatkowo chmura obliczeniowa wspiera automatyzację wielu procesów administracyjnych.

→ sztuczna inteligencja

Sztuczna inteligencja umożliwia automatyczne analizowanie danych. To pozwala na lepsze dostosowanie urządzeń zabezpieczających, myjących i innych systemów do codziennych harmonogramów, ale też dostosowanie się do rzadkich, jednorazowych sytuacji. Dzięki sztucznej inteligencji systemy mogą m.in. rozpoznawać twarze, wzorce mowy, wykrywać obecność ludzi i zwierząt czy informować o doręczeniach przesyłek.



partnerzy raportu



Integrum Management Sp. z o.o. jest największym w Polsce dostawcą usług w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi. W ciągu 20 lat działalności Spółka wyspecjalizowała się w obsłudze nieruchomości deweloperskich. Solidne podstawy funkcjonowania umożliwiły organiczny rozwój, czego następstwem było sukcesywne tworzenie oddziałów w 8 miastach na terenie kraju: Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Gdańsku, Kielcach, Katowicach i Szczecinie. Integrum Management obsługuje 265 nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w skład których wchodzi ok. 36 tys. lokali. Jest partnerem wspierającym warszawskiego oddziału PZFD.

Właścicielem Spółki jest Grupa Impel.



W północnej części Metropolii GZM, 20 minut od centrum Katowic, na obszarze ok. 130 ha powstaje zrównoważone Miasteczko Siewierz Jeziorna – jedyne takie w Polsce. Na terenie dzielnicy zaplanowano zabudowę jedno- i wielorodzinną, wraz z niezbędnymi miejscami pracy, usługami i handlem. Harmonię zabudowy określa Kod Architektoniczny – zbiór wytycznych dla współpracujących z nami deweloperów. Pozwalają one architektom na opracowanie indywidualnych projektów, kierując ku stworzeniu spójnej całości, zgodnie z MPZP, Masterplanem i Planem Regulacyjnym Zabudowy. Dzielnica rozwija się od 2014 r. Aktualnie mieszka tutaj prawie 1500 osób oraz funkcjonuje szereg usług. Docelowo zamieszka tu 15 tys. ludzi.

otodom

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



NOHO Investment to ogólnopolski deweloper segmentu premium realizujący najwyższej jakości, funkcjonalne i ponadczasowe pod kątem architektury, designu i przywiązania do detalu nieruchomości w centralnych punktach największych polskich miast. Firma ustanawia nowy standard w projektach deweloperskich premium typu mixed-use – łączących przestrzeń mieszkalną i usługową, dostosowanych do potrzeb zamożnych i najbardziej wymagających klientów, zgodnie z filozofią NOHO PREMIUM LIFESTYLE. NOHO realizuje aktualnie 5 tys. jednostek mieszkaniowych w całej Polsce o łącznej powierzchni ponad 300 tys. mkw.

informacje o badaniu inwestycji deweloperskich w Polsce

Latem 2024 r. zespół ThinkCo przeprowadził analizę 1408 inwestycji aktywnych w portalu BIG DATA RynekPierwotny.pl. Po scaleniu inwestycji zdublowanych oraz wieloetapowych opisanych w osobnych rekordach, a także wykluczeniu nieruchomości o funkcji hotelowej, szczegółowe analizy prowadzono na próbie 1214 inwestycji w kilkuset miastach i wsiach w całym kraju. Najmniejszą miejscowością reprezentowaną w badaniu jest Barczewski Dwór (ok. stu mieszkańców).

Informacje pochodzące z portalu BIG DATA RynekPierwotny.pl dotyczące skali, charakteru i udogodnień poszczególnych realizacji wprowadzane były przez samych inwestorów ogłaszających się w portalu. Zostały one zweryfikowane i w razie konieczności zaktualizowane przez zespół ThinkCo. Następnie zebrane oraz skategoryzowane pod kątem wielkości inwestycji i wielkości miejscowości.



rynek
pierwotny.pl

big
data

phot. chuttersnap, unsplash



o nas

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

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

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

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

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

- opracowywanie strategii nowych produktów na rynku nieruchomości
- analiza lokalizacji i ocena potencjału inwestycji
- doradztwo strategiczne i wizerunkowe
- badania rynkowe, w tym autorskie badania jakościowe
- programowanie inwestycji i tworzenie wytycznych do projektów architektonicznych
- briefowanie agencji marketingowych i PRowych
- konsultacje zapisów planistycznych i wsparcie w procesach administracyjnych
- mediacje międzysektorowe i konsultacje społeczne

think
co



**Tomasz
Bojéc**

Partner

e-mail: bojec@thinkco.pl

tel. 791 527 266



**Przemysław
Chimczak-Bratkowski**

Partner

e-mail: chimczak@thinkco.pl

tel. 503 550 513

think
co

Partnerzy strategiczni:



Integrum
Management

x

NOHOTM
INVESTMENT

x

otodam

x



Miasteczko
Siewierz
Jeziorna