

**Pandemia przyniosła zmiany w wielu dziedzinach codziennego życia. Ludzie zdecydowanie więcej czasu spędzają w domach, co zweryfikowało definicję funkcjonalności mieszkania i komfortu życia. Na znaczeniu zyskał dobry układ wnętrza i solidnie przemyślane osiedla z uwzględnieniem funkcji społecznych. Zmiany obrazują wyniki badań przeprowadzonych w trzecim kwartale 2021 r. Wymagają one reakcji rynku mieszkaniowego, który już teraz ma do czynienia z klientem bardziej świadomym, poszukującym nie tyle własnych czterech ścian, co harmonijnego domu dopasowanego do jego stylu życia.**



Archicom-Aranżacja-przestrzeni

## Bezprecedensowe okoliczności zmian

Za nami niemal dwa lata pandemii, która odcisnęła wyjątkowe piętno na życiu codziennym Polaków. Konieczność dużych zmian zaistniała nagle, bez wcześniejszych prognoz i szans przygotowania na nowy stan rzeczy. Nauka i praca zdalna sprawiły, że dom czy mieszkanie stało się nie tylko miejscem do mieszkania, ale też szkołą, biurem, placem zabaw czy salą fitness. Czy były do tego przystosowane? Wyniki badań\*, które przeprowadzono w czasie trwania pandemii pokazują, że nie. Aż 75% respondentów przyznało, że konieczne było

## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.

zorganizowanie domowej przestrzeni do pracy. W związku z tym 24% pytanych zakupiło dodatkowe meble, które im tę pracę umożliwiło. Podobne zmiany przyniosło zamknięcie szkół, ponieważ co czwarty respondent musiał zorganizować miejsce do nauki zdalnej dla swojego dziecka. Zakres zmian zależał od wielu czynników, czasem wystarczyło przemeblowanie, czasem zmiana przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, a nawet remont. Okazało się, że duża część wspólna, preferowana w ostatnich latach, nie odpowiada na nowe potrzeby, nie zapewnia komfortu pracy i kumuluje hałas. Podział na strefy zdecydowanie różniące się swoim charakterem i funkcją okazał się nie tyle przydatny, co niezbędny. Na znaczeniu zyskały realne wartości, takie jak ustawność czy doświetlenie. Kluczem do sukcesu okazała się funkcjonalność wnętrza, które można było łatwo adaptować do zaistniałych zmian i zmienić w przestrzeń, która współpracuje z nami w dowolnej dziedzinie: praca, nauka, aktywność fizyczna. Metraż odgrywał w tym przypadku znaczącą rolę, jednak nie on okazał się decydujący. Jeśli mieszkanie jest funkcjonalne reorganizacja przestrzeni możliwa jest nawet przy małej powierzchni.

Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie  
zmian i prognoza na 2022 rok.

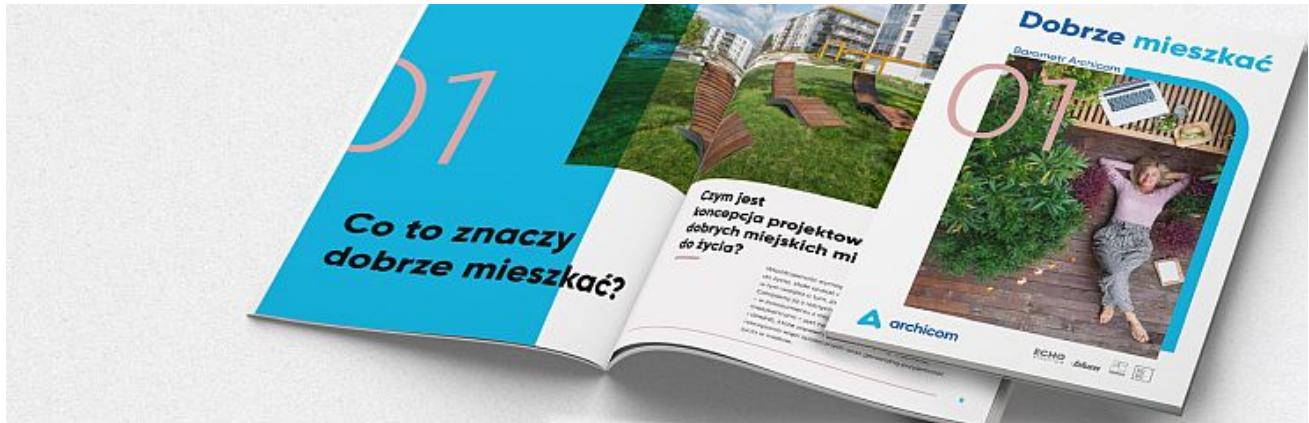


Archicom Światło w domu

*- Idealne mieszkanie to nie takie, w którym znajduje się wszystko. To przestrzeń, która dokładnie przewiduje funkcje wpisujące się w potrzeby mieszkańców - te dzisiejsze i te spodziewane w perspektywie najbliższych lat - tłumaczy Aneta Góralska, architekt w KODO Projekty i Realizacje Wnętrz.*



## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



### Archicom Barometr Archicom - co to znaczy dobrze mieszkać

Niemal 30% badanych zdecydowało się w tej sytuacji na zmianę zagospodarowania balkonu lub tarasu w taki sposób, aby stworzyć przestrzeń wypoczynkową, czyniąc z niego dodatkowe pomieszczenie. Niewiele mniej, bo aż 22% respondentów zdecydowało się na organizację strefy sportowej w mieszkaniu. To dowód na to, że ludzie nie chcieli zmieniać swoich przyzwyczajeń i zakresu aktywności. O wiele chętniej dokonali zmian w mieszkaniu, aby móc komfortowo pracować, uczyć się czy uprawiać hobby, a jeśli zmiany te nie były możliwe - zaczęli planować zakup nowego mieszkania (taką gotowość zadeklarowało aż 61% badanych). Okazuje się jednak, że wybór opierać się będzie o nowe kryteria.

*- Do niedawna przy zakupie mieszkania najważniejszy był metraż i liczba pokoi. Dzisiaj ważne są mieszkania zapewniające komfort i ergonomię, wspólną przestrzeń wewnętrzną, ale również zewnętrzną rozumianą chociażby jako widok z okien. Architektura dobra do życia to ta, która rozmawia z otoczeniem i jest w nie doskonale wpisana - Ariadna Kamińska, starsza specjalistka ds. komunikacji w SRDK Architektki Studio Śródka.*

## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.

Badania preferencji wskazują, że w kolejnych latach ludzie o wiele większą wagę będą przykładać do ilości i rozkładu pomieszczeń, dostępu do naturalnego światła, możliwości strefowania przestrzeni, a także energooszczędności. Mieszkanie ma być czymś więcej niż kątem do spania i przechowywania rzeczy. Atuty posiadania niezależnej przestrzeni i kawałka prywatnej zieleni, gdzie można odpocząć i odetchnąć świeżym powietrzem wzmocniły trend budowy mieszkań z większymi balkonami czy domów otwartych na ogród. Pandemia sprawiła, że ma być to miejsce do życia w każdym możliwym znaczeniu tego słowa.



Mieszkanie-idealne balkony i tarasy fot. Archicom

## Nowe spojrzenie na okolicę

Lockdown, praca oraz nauka zdalna i ograniczenia w swobodnym przemieszczaniu się spowodowały, że ludzie nie mieli możliwości lub potrzeby przebywania w szeroko rozumianym centrum miasta, dlatego częściej korzystali z infrastruktury osiedlowej. Dzielnice zaczęły się zmieniać, dostosowywać do potrzeb mieszkańców. Co cenili sobie najbardziej? Ponad 60% respondentów wskazała sklep spożywczy jako najważniejszy, dla 48% był to park, a dla 40% paczkomat. To pokazuje, że ludzie poszukują wygody, oszczędności czasu, chcą mieć możliwość zrobienia zakupów blisko domu i spacerowania wśród zieleni. Ciekawe, że szkołę, przedszkole lub żłobek wskazało zaledwie 24% badanych, przy czym 45% całej grupy to rodzice. Ludzie oczekują więc przede wszystkim, że codzienne sprawy będą mogli załatwić w najbliższej okolicy bez potrzeby korzystania z auta, a w zasięgu spaceru będą mieć ciche miejsce, w którym można się zrelaksować i odpocząć. To jednak nie wszystko. Wzmoczone korzystanie ze wspólnej infrastruktury osiedlowej rodzi pomysły na nowe zagospodarowanie wolnego miejsca lub praktyczne zmiany, z których skorzysta cała społeczność. Mogą to być ławki, dodatkowe oświetlenie lub kubły na psie ekstrementy. Nic więc dziwnego, że przy wyborze mieszkania ludzie zaczęli pytać o możliwość późniejszego uzupełnienia części wspólnych.

Nie mniej ważne stało się najbliższe otoczenie i to co znajduje się bezpośrednio za oknem. Balkony i tarasy przeszły istną metamorfozę, stały się strefą relaksu, ale i namiastką przydomowego ogródka, a zieleń stała się wszechobecna, również jako element charakterystyczny osiedli. Te z kolei coraz bardziej są postrzegane jako przestrzeń wspólna, na której można odpocząć, spotkać się z sąsiadami czy pobawić z dziećmi.



Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



Zieleń na balkonach fot. Archicom

- Klienci coraz częściej uzależniają decyzję o zakupie mieszkania od jego otoczenia. Z jednej strony szukają prywatności, z drugiej zaś chcą znaleźć się w miejscu, które stwarza realną możliwość budowania małej społeczności, która razem kreuje własną przestrzeń życiową. Trend ten obserwujemy od wielu lat, dlatego w ramach swoich inwestycji Archicom promuje ideę osiedli społecznych, opartych na integracji i relacjach społecznych. Pandemia potwierdziła, że to coś więcej trend, to realna



## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.

potrzeba - mówi Piotr Ludwiński, dyrektor sprzedaży Archicom SA.



### Top 7 najbardziej pożądanym elementów infrastruktury w okolicy:

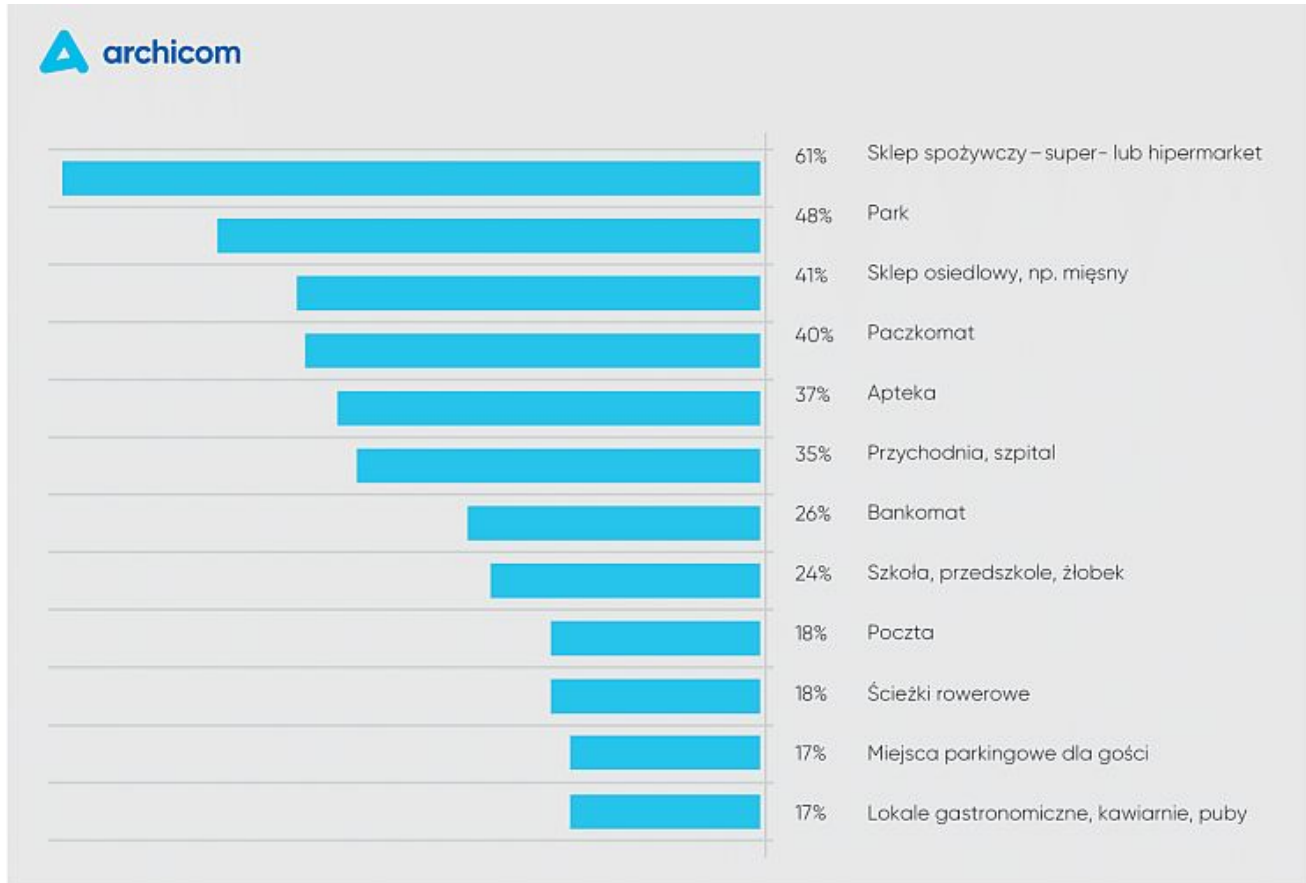
-  Ogrodowa strefa wypoczynku
-  Aktywność sportowa
-  Place zabaw dla dzieci w różnym wieku
-  Strefa dla czworonogów
-  Plac spotkań i osiedlowych inicjatyw
-  Zadane rowerownie
-  Atrakcje dla młodzieży typu skatepark

Takie małe społeczności tworzące się w miejscu zamieszkania zwiększają poczucie bezpieczeństwa, co przekłada się na decyzje zakupowe klientów. Sąsiedzi nastawieni są na integrację, wzajemne poznanie i współpracę. Pandemia tego nie zmieniła, a jednak znacząco wpłynęła na sposób i zasady korzystania z części wspólnych. Konieczne było zastosowanie nowych narzędzi i niestosowanych wcześniej rozwiązań. – Systemy eliminujące potrzebę kontaktu z przyciskami nabrały szczególnego znaczenia w okresie pandemii. Opracowaliśmy System Informacji Wizualnej w przestrzeniach wspólnych budynków, zachęcając mieszkańców do korzystania ze schodów. Dla większego bezpieczeństwa na dziedzińcach naszych inwestycji umieściliśmy solarne dozowniki z płynem dezynfekującym. A nasze Kluby Mieszkańca, służące dotychczas do nieformalnych spotkań, ewoluowały we Flex Roomy – wielofunkcyjne przestrzenie z miejscem do pracy zdalnej – wymienia Agnieszka Chruska, Design Manager Echo Investment.

## **Czego można spodziewać się w 2022r.?**

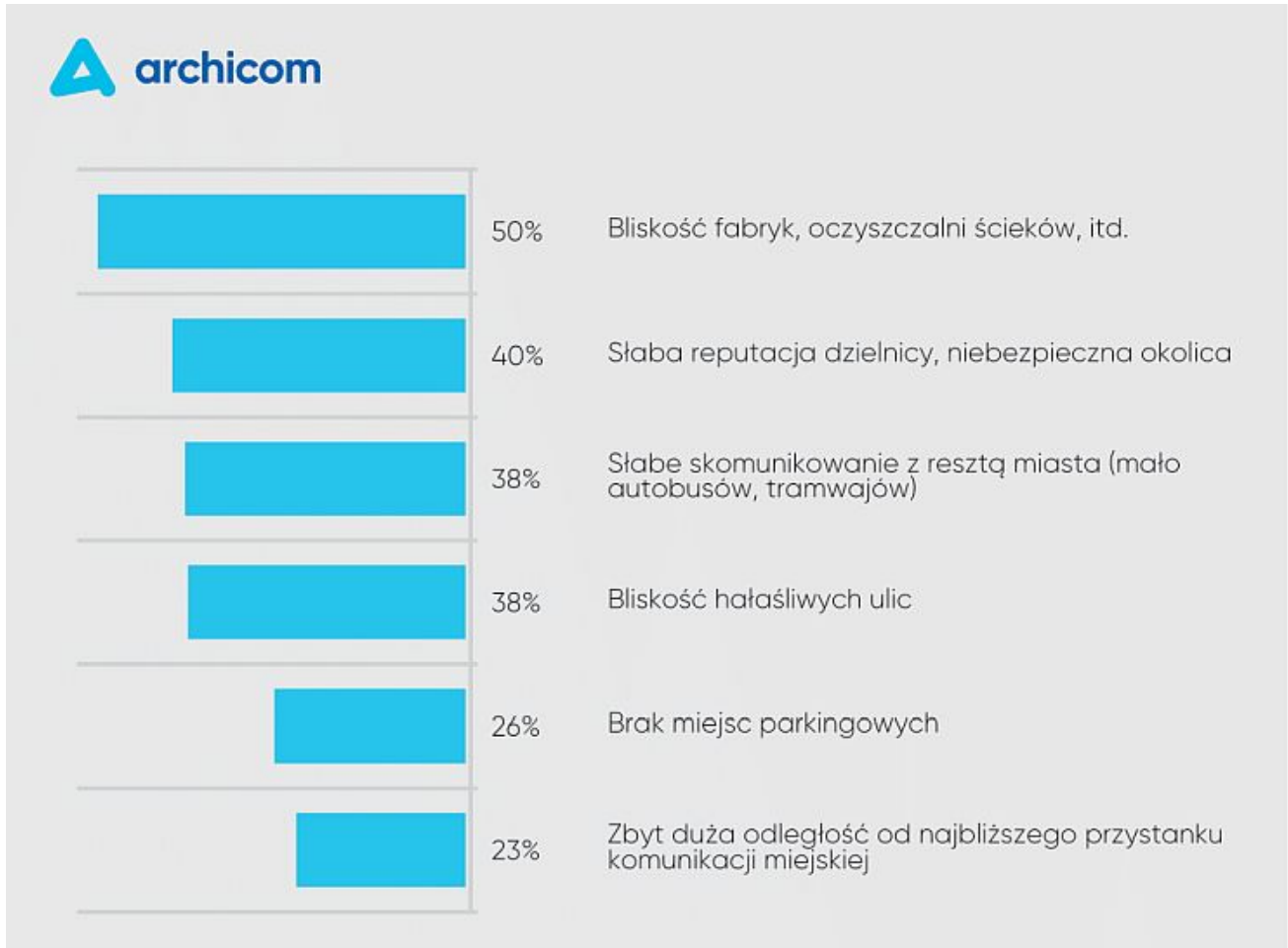
Termin zakończenia pandemii to wielka niewiadoma. Nauka zdalna oraz praca w trybie homeoffice okazuje się stanem przejściowym, do którego wracamy zależnie od sytuacji. Tymczasem zmiany, które zaszły w postrzeganiu domu jako przestrzeni wielofunkcyjnej zostaną z nami na dłużej. Aż 88% respondentów odpowiedziało, że je utrzyma lub utrzyma częściowo. Wyniki badania każą sądzić, że sytuacja pandemiczna nie będzie tu odgrywać większej roli. Ludzie będą więc szukać mieszkań, które łatwo podzielić lub modyfikować przeznaczenie ich poszczególnych części. Głęboki balkon stanie się niezaprzeczalnym atutem, nie mówiąc już o ogródku. Preferowana w większym niż dotychczas stopniu będzie lokalizacja w pobliżu parku, sklepów osiedlowych i małej gastronomii. Coraz większą rolę będzie odgrywać ekologia i takie jej elementy jak podlewanie kwiatów wodą deszczową czy osiedlowa zgniatarka plastiku. Wzmacnia się potrzeba klientów wobec deweloperów – elastyczności i skłonności do szybkiego wprowadzania i testowania innowacji. Przestrzeń życiowa stanie się więc efektem wypracowanej wspólnie wizji, opartej na realnych potrzebach i praktycznych rozwiązaniach.

## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



Bliskość infrastruktury infografika Archicom

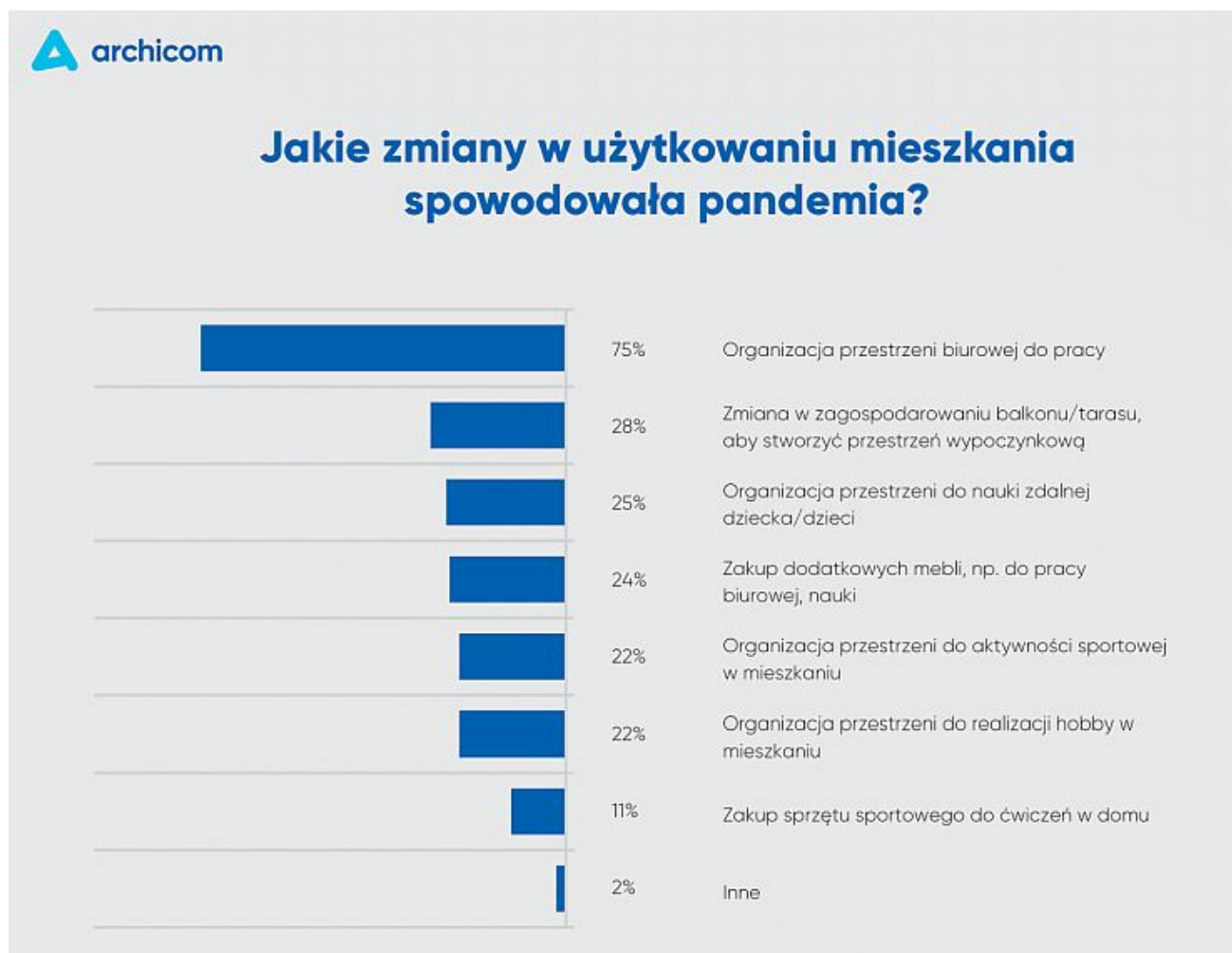
## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



Co zniechęca do mieszkania w danej okolicy infografika Archicom



## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



### Jakie zmiany w użytkowania mieszkania – covid infografika Archicom

*- To zmiany, których oczekują mieszkańcy, a do których muszą dostosować się deweloperzy, architekci i projektanci wnętrz. Pandemia uświadomiła nam wszystkim jak ważna jest możliwość dokonania pewnych modyfikacji z powodu nagłych zdarzeń. Mamy świadomość, że nasza praca wpływa na komfort życia naszych Klientów, dlatego proces tworzenia przestrzeni życiowej nie kończy się na zaprojektowaniu i wybudowaniu mieszkań. To*

Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie  
zmian i prognoza na 2022 rok.

*dopiero pierwszy krok. Później należy poprowadzić dialog, sprawdzić jak działają poszczególne elementy, czy sprzyjają społeczności, która tam zamieszkała. Odpowiedzialne działanie to też otwartość na zmiany i wyciąganie wniosków. Nie chodzi tu jednak o niekończące się nanoszenie poprawek. Oczekiwane zmiany warto poddać weryfikacji, przeprowadzić badania konsumenckie, sprawdzić wszelkie dostępne dane, przeanalizować je i odpowiednio zareagować. Tu jednak trzeba zachować czujność i zmierzyć nie tylko jakie zmiany mają największy wpływ na zadowolenie klienta, ale też czy jest on gotów za nie zapłacić. Wyniki naszych badań dostarczyły ciekawych informacji, dlatego się nimi dzielimy. To swego rodzaju drogowskaz dla całej branży, a dla nas potwierdzenie, że droga obrana już kilka lat temu to dobry kierunek. Rynek nieruchomości stoi u progu ery komunikacji z mieszkańcem – prognozuje Agnieszka Zamojska-Sroka z Archicom S.A.*

Zmianom, których powodem była pandemia muszą ulec nie tylko mieszkania, ale i całe osiedla. Przestrzeń publiczna w kontekście osiedlowym stała się ważna i można spodziewać się, że będzie tylko zyskiwała na znaczeniu. Ostateczny kształt całości powinien być jednak planowany na podstawie rozmów społecznych, a osiągnięcie konsensusu spowoduje, że wartość nieruchomości ulegnie zwiększeniu, jednak nie tyle w znaczeniu ceny rynkowej, ile sumy wartości dodanych. Okazuje się jednak, że kwestia dialogu z klientem i chęć stworzenia przestrzeni przyjaznej do życia była już stosowana przez niektórych na polskim rynku nieruchomości przed pandemią. Deweloperzy, którzy od lat wdrażali podobne praktyki zyskali miano marki pierwszego wyboru. Pandemia z kolei przyniosła potwierdzenie, że to właściwy kierunek działań i wzór do naśladowania nie tylko w obliczu potencjalnych lockdown'ów, ale i innych niespodzianek, jakie przyniesie

przyszłość. Wiedza jakiej dostarczyły wyniki badań oraz wnikliwa analiza zebranych informacji pozwolą branży mieszkaniowej rozpocząć nowy 2022 rok z perspektywą wielu udanych realizacji.

*Badanie “Zachowania i postawy konsumentów wobec zagadnień mieszkaniowych w Polsce” zostało przeprowadzone na przełomie sierpnia i września 2021 roku przez ARC Rynek i Opinia na zlecenie Archicomu. Respondentami byli Polacy w wieku 18-65 l., mieszkający we własnych mieszkaniach (wszelkie typy własności, w tym na kredyt, z wyłączeniem wynajmów), w miastach: Warszawa + aglomeracja, Wrocław, Poznań, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice. Badanie zrealizowane zostało metodą CAWI (samodzielne wypełnienie*

*ankiety online) na panelu badawczym  
ePanel.pl.*

Pełny raport barometr „Dobrze Mieszkać”:

[https://bit.ly/Barometr\\_DOBRZE\\_MIESZKAĆ\\_2021](https://bit.ly/Barometr_DOBRZE_MIESZKAĆ_2021)

Dobrze mieszkać – wypowiedzi

Ariadna Kamińska  
Starsza specjalistka ds. komunikacji  
SRDK Architekci Studio Śródka

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



## Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie zmian i prognoza na 2022 rok.



85 %  
respondentów  
ceni sobie odpowiedni  
metraż



84 %  
respondentów  
zwraca uwagę na czynsz  
i koszty utrzymania



82 %  
respondentów  
nie wyobraża sobie życia  
w mieszkaniu bez balkonu  
bądź tarasu



80 %  
respondentów  
szuka w nowych  
mieszkaniach ustawności



79 %  
respondentów  
chce zachowania  
prywatności



77 %  
respondentów  
czujnie oceni jakość  
wykończenia



76 %  
respondentów  
zwraca uwagę  
na umiejscowienie okien  
oraz jakość wentylacji



75 %  
respondentów  
wymaga odpowiedniego  
umiejscowienia kuchni

Anita Makowska  
Analityk Biznesu  
Archicom SA

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

Archicom: Jak covid19 zmienił nasze mieszkania? Podsumowanie  
zmian i prognoza na 2022 rok.

wyglądała.

Gabriela Cader  
Projektant Architektury SRDK  
Architekci Studio Śródka

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

Karolina Czernik  
Doradca Klienta  
Archicom SA

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