

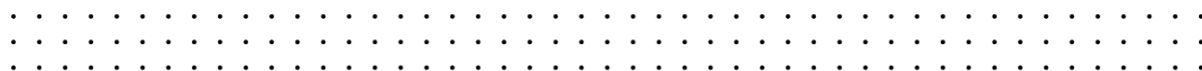
Artykuł: Architektura wielorodzinną przechodzi transformację	Data: 31.05.2023
--	----------------------------

Architektura wielorodzinną przechodzi transformację

Sposób, w jaki chcemy żyć, szybko się zmienia, a trendy architektoniczne pojawiają się niejako w odpowiedzi na nasze nowe potrzeby. Architekci, którzy tworzą swoje projekty dziś, muszą mieć więc na względzie również to, co wydarzy się jutro. Sęk w tym, że przyszłość jest nieprzewidywalna i potrafi zaskoczyć.

Architektura, a zamożność społeczeństw

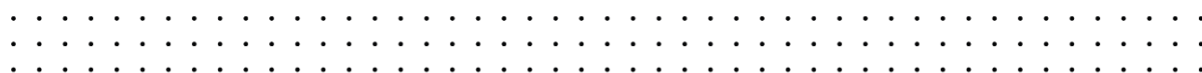
Trendy w budownictwie zmieniają się wolniej niż te we wnętrzach. Potrzeba czasu, aby opracować debiutującą na rynku technologię i zrozumieć, jak najlepiej wykorzystywać nowe materiały lub znaleźć sposoby na wykorzystanie tych starych w sposób bardziej innowacyjny. Szybkość, z jaką ewoluuje architektura, jest również w dużej mierze uzależniona od charakterystyki danego państwa, jego otoczenia i warunków, w jakich przyszło funkcjonować społeczeństwu - *Jakość architektury mieszkaniowej wynika bezpośrednio ze stanu gospodarki oraz*



poziomu zamożności społeczeństwa. W Polsce, na przestrzeni ponad 30 lat od chwili zakończenia przygody z wielką płytą, kształtowały się i przekształcały różne segmenty jakościowe branży nieruchomości – począwszy od budownictwa realizowanego w ubogiej technologii spełniającej niskie wymagania rynku w latach 90., aż do szerszej gamy zabudowy o zdecydowanie wyższym standardzie, gdzie lokalizacja stanowi najważniejszy czynnik wpływający na jakość budynków i w efekcie na ich cenę rynkową - mówi Paweł Koperski, architekt z Q3D Concept.

Coraz lepsza jakość

W przypadku powstawania nowych trendów architektonicznych wiele zależy od stopnia konkurencyjności deweloperów oraz stanu zamożności społeczeństwa na danym obszarze. Lokalizacje niegdyś uznawane za szczególnie ekskluzywne dziś wypełniają w zasadzie segment podstawowy. - *Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce właściwie w całości jest kreowany przez prywatne firmy deweloperskie, które realizują projekty inwestycyjne ściśle odpowiadające na potrzeby rynku. Firmy te, konkurując ze sobą, zwracają coraz częściej uwagę na jakość realizowanych projektów, nie tylko poprzez stosowanie dobrych materiałów, ale przez przemyślane kształtowanie wspólnych przestrzeni wokół budynków i w ich wnętrzach. Standardy budowania i kształtowania otoczenia, nazywane kilkanaście lat temu jako wysokie, w tej chwili są już używane w podstawowym segmencie budownictwa. Taka tendencja ciągłego podnoszenia jakości, idąca równoległe z poziomem zamożności klientów, jest naturalna i będziemy ją obserwować przez kolejne dekady. Rynek premium stanowi znaczny procent całego rynku i to on przede wszystkim wpływa na podnoszenie wizerunku polskiej architektury - mówi Paweł Koperski, architekt z Q3D Concept.*



Branżowe tąpnięcie

Ciągły i nieprzerwany wzrost jakości życia społeczeństw to jednak mrzonka i myślenie czysto utopijne. W każdym cyklu zmian gospodarczych pojawia się pewien moment załamania, przetasowania rynkowego i modyfikacji perspektywy wszystkich jego uczestników. W przypadku ostatnich lat swoją rolę w tym względzie odegrały bez wątpienia pandemia oraz wojna w Ukrainie. W konsekwencji tych dwóch wydarzeń przyspieszyły np. procesy łączące aspekty społeczne z ekonomicznymi. - *Wysoki wzrost cen gruntów i wszystkich kosztów realizacji inwestycji, zwiększające się ograniczenia formalno-administracyjne oraz wymagania wynikające z restrykcji klimatycznych wprowadzane przez UE, doprowadziły do dużych wzrostów cen mieszkań we wszystkich segmentach rynku. - wymienia architekt Paweł Koperski - W odróżnieniu od sytuacji z drugiej połowy lat dwutysięcznych, obecnie nie ma dostrzegalnych znamion bańki spekulacyjnej. Na przełomie tysiącleci budowano nowe inwestycje głównie z myślą o przyszłości, a ówczesne potrzeby mieszkaniowe Polaków nie były aż tak wysokie, jak ma to miejsce dzisiaj. Na obecną sytuację nakłada się jeszcze fakt zarówno niskiej podaży nieruchomości, jak i drastycznego obniżenia zdolności kredytowej klientów, co w efekcie pozbawiło większość Polaków możliwości zakupu własnego mieszkania. Dużą część klientów, pomimo ogólnego wzrostu zamożności przeciętnego obywatela, nie stać przez to na własne mieszkanie - dodaje.*

Rynek PRS będzie się rozwijał

W parze z naszą sytuacją ekonomiczną idzie odmienny niż dotychczas styl życia m.in. niechęć do uzależniania się od miejsca zamieszkania oraz od kredytów hipotecznych, czy też spędzanie wolnego czasu poza miejscem zamieszkania. -



Zmiany, które w tak krótkim czasie zaszły w społeczeństwie i gospodarce na stałe zmieniły tendencje na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wkroczyliśmy w model, jaki funkcjonuje od dziesiątków lat w krajach bardziej zamożnych, czyli taki, w którym większość społeczeństwa będzie mieszkać w wynajmowanych mieszkaniach. Rozwijać się więc będzie rynek najmu instytucjonalnego tzw. PRS oraz fundusze REIT - mówi Paweł Koperski.

Zachodzące procesy najprawdopodobniej wpłyną bezpośrednio na wizerunek architektury mieszkaniowej. Rozwijać się będzie w dalszym ciągu segment ekskluzywny oraz premium z wciąż podnoszoną jakością architektury w dobrych lokalizacjach jako odpowiedź na wysokie wymagania zamożnych klientów - *Posiadanie mieszkania o podwyższonym standardzie stanowi inwestycję na lata, której wartość na przestrzeni czasu będzie tylko rosła. Nowe mieszkania będą natomiast wynajmowane przez prywatne instytucje. Architektura takich nieruchomości zostanie wykonana w nurcie nowoczesnej, stonowanej estetyki, a ich budowa odznaczać się będzie dbałością o środowisko z wykorzystaniem nowych technologii, które były niedostępne w minionych dekadach. Swoje miejsce odnajdują tutaj również dodatkowe usługi i funkcje dla mieszkańców, a także części wspólne, jakich trudno szukać w starej zabudowie - przewiduje architekt Paweł Koperski.*

Architektura musi odpowiadać na aktualne potrzeby użytkowników, a te zmieniają się w ostatnim czasie bardzo dynamicznie. To, jak będą wyglądać budynki wielorodzinne zaprojektowane w najbliższych latach, determinuje wiele czynników, również te, których dziś możemy się zupełnie nie spodziewać.

