

Inwestycja w nowoczesne technologie a wartość (cena) mieszkania

Prof. dr hab. Marek Bryx



Nowoczesna technologia odgrywa ważną rolę w naszym życiu. Wraz z jej implementacją do budownictwa mieszkaniowego dokonuje się wzrost jakości i wartości mieszkania.

Nowoczesne mieszkania to lokale:

1. Wyposażone w inteligentne systemy zarządzania: systemy smart home oferują zdalne sterowanie oświetleniem, ogrzewaniem, systemami bezpieczeństwa i coraz to nowymi urządzeniami wpiętymi w internet rzeczy. Dzięki temu mieszkańcy mogą zarządzać różnymi aspektami jakości zamieszkiwania z dowolnego miejsca, co znacząco podnosi komfort życia i zmniejsza koszty.
2. Powstałe w wyniku zastosowania technologii wspierających zrównoważony rozwój. Energooszczędne, takie jak panele słoneczne czy efektywne systemy ogrzewania, materiały izolacyjne w ścianach i otworach budynku, nie tylko obniżają koszty eksploatacji, ale także przyciągają osoby doceniające ekologiczne rozwiązania.
3. O wysokiej jakości wykończenia. Nowoczesne materiały budowlane i innowacyjne technologie, takie jak izolacja akustyczna czy termalna, oświetlenie z możliwością ustawienia natężenie światła odpowiednio do okoliczności, zwiększają komfort zamieszkiwania, a w konsekwencji - wartość mieszkań.

ZATEM: Czy kupujący są gotowi płacić więcej za nowoczesne mieszkania zarówno od strony konstrukcyjnej jak i wyposażenia?

Tak, chociaż bez przesady. Cena jest wciąż podstawowym czynnikiem decydującym o zakupie. Jest ona jednak zestawiana z jakością lokalu przez kupującego. Dlatego wygoda, komfort i bezpieczeństwo oraz możliwość oddziaływania na koszty eksploatacji swojego lokum to wystarczająca motywacja do inwestycji w droższe mieszkanie.

Tym bardziej, że oczekiwanie na wzrost rola smart home w mieszkaniach przyszłości jest coraz większe, aczkolwiek jeszcze nie występuje na skalę masową.

Warto jednak pamiętać, że inteligentne technologie i nowoczesne materiały w budownictwie zarówno wspierające zrównoważony rozwój jak i wzrost komfortu zamieszkiwania będą upowszechniane przez deweloperów, gdyż stanowią element konkurencji na rynku mieszkaniowym.

Inwestycja w nowoczesne technologie a wartość (cena) mieszkania

Aktualne trendy wskazują, że mieszkania przyszłości będą bardziej ekologiczne, inteligentne, a sposób zamieszkiwania bardziej dostosowany do stylu życia.

Zasadniczo budynki będą powstawać zgodnie z ideą zeroemisyjności, do czego przyczyni się wykorzystanie materiałów z recyklingu i technologii ekologicznych. Dla uzyskania efektu mniejszego zużycia energii sterować tym będzie sztuczna inteligencja. Samowystarczalność energetyczna budynków niewątpliwie pomoże w tym działaniu. Z kolei zielone dachy i ściany przyczynią się do zmniejszenia efektu miejskiej wyspy ciepła.

Trendy demograficzne – starzenie się społeczeństwa i wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych (singli) – spowodują zmiany w układzie budowanych domów. To pierwsze wymusi dostosowanie mieszkań do możliwości osób starszych i z niepełnosprawnością, na przykład przez szerokie wejścia, podjazdy, korytarze czy windy. To drugie spowoduje budowę apartamentowców z przestrzeniami współdzielonymi (coworking, wspólne kuchnie i strefy relaksu).

Generalnie dążyć się będzie do uelastycznienia struktury mieszkań tak, aby mogły zaspokoić zmieniające się potrzeby mieszkańców np. poprzez modułowe ściany.

W kontekście poszukiwania elastycznych modeli zamieszkiwania nasuwa się pytanie o przyszłość rynku najmu. Pomimo chęci ponad 90% Polaków do posiadania mieszkania na własność, koszt zakupu będzie skłaniał coraz większą część społeczeństwa do najmu mieszkań. Zachętą powinny być elastyczne umowy najmu, w tym możliwość zmiany miejsca zamieszkiwania w ramach takiej samej opłaty, coliving i cohousing czyli możliwość mieszkania w prywatnych pokojach lub mieszkaniach, ale ze wspólną infrastrukturą (pralnia, basen itd).

Niewątpliwie, mieszkania przyszłości będą coraz bardziej zrównoważone, inteligentne i ECO, dostosowane do zmieniających się potrzeb społeczeństwa, co wpłynie zarówno na technologię budowy, jak i sposób użytkowania. Tym bardziej, że mieszkając w wielkim mieście będziemy tęsknić za kameralnym charakterem małych społeczności.

Ewolucja preferencji mieszkaniowych – zmieniające się oczekiwania i potrzeby mieszkańców domów i mieszkań

O gwałtownej urbanizacji zdecydował wiek XX. W 1900 roku w miastach mieszkało około 15% populacji globu, a liczba miast przekraczających 1 milion mieszkańców wynosiła 12. Obecnie 3 razy więcej ludzi żyje w miastach niż było ich w ogóle na początku XX wieku. Jest to ponad 55% liczącej ponad 8 miliardów ludzkości. A liczba miast o wielkości ponad milion mieszkańców przekracza 500.

Można powiedzieć, że do czasu powstania modernizmu (lata trzydzieste XX wieku) miasta rozwijały się żywiołowo, a najważniejszym czynnikiem był dochód z najmu właścicieli budynków. Modernizm stawiał na dostępność (taniej) mieszkań nasłonecznionych, z zaplanowaną funkcjonalnością realizującą podstawowe potrzeby i otaczającą budynki zaplanowaną przestrzenią publiczną. Upowszechnienie tego trendu zawdzięczamy różnym ruchom społecznym i zrozumieniu jak ważne są warunki zamieszkiwania dla zdrowia fizycznego i psychicznego.

Wraz z rozprzestrzenianiem się miast wzrosło znaczenie lokalizacji, a więc bliskość pracy, szkoły, terenów zielonych oraz transportu publicznego.

Wiek XXI, przyniósł dodatkowe oczekiwania. Mieszkańcy szukają nie tylko wygody, ale także rozwiązań technologicznych i estetycznych, które poprawiają jakość życia, ale umożliwiają także oszczędzanie energii, np. poprzez programowanie oświetlenia czy sterowanie ogrzewaniem domu.

Z kolei systemy monitoringu, czujniki dymu, inteligentne zamki oraz zdalne sterowanie alarmami upowszechniają się, gdyż zwiększają poczucie bezpieczeństwa, a systemy zarządzania temperaturą i wilgotnością powietrza poprawiają także komfort życia.

Wreszcie, ważne jest również projektowanie wnętrz mieszkalnych, w tym potrzeba dodatkowej przestrzeni – tarasu, balkonu, która ujawniła się silnie w trakcie pandemii Covid-19, w związku z przejściem do pracy zdalnej z domu i ograniczoną możliwością poruszania na zewnątrz.

Już dzisiaj technologia decyduje o komforcie życia, w tym ekonomicznym. I chociaż nowe urządzenia wydają się drogie, to jednak ich ceny maleją wraz z ich upowszechnianiem a zalety uzasadniają koszt ich zakupu.

Demografia a rynek mieszkaniowy

O gwałtownej urbanizacji zdecydował wiek XX. W 1900 roku w miastach mieszkało około 15% populacji globu, a liczba miast przekraczających 1 milion mieszkańców wynosiła 12. Obecnie 3 razy więcej ludzi żyje w miastach niż było ich w ogóle na początku XX wieku. Jest to ponad 55% liczącej ponad 8 miliardów ludzkości. A liczba miast o wielkości ponad milion mieszkańców przekracza 500.

Można powiedzieć, że do czasu powstania modernizmu (lata trzydzieste XX wieku) miasta rozwijały się żywiołowo, a najważniejszym czynnikiem był dochód z najmu właścicieli budynków. Modernizm stawiał na dostępność (tanią) mieszkań naślonieczonych, z zaplanowaną funkcjonalnością realizującą podstawowe potrzeby i otaczającą budynki zaplanowaną przestrzenią publiczną. Upowszechnienie tego trendu zawdzięczamy różnym ruchom społecznym i zrozumieniu jak ważne są warunki zamieszkiwania dla zdrowia fizycznego i psychicznego.

Wraz z rozprzestrzenianiem się miast wzrosło znaczenie lokalizacji, a więc bliskość pracy, szkoły, terenów zielonych oraz transportu publicznego.

Wiek XXI, przyniósł dodatkowe oczekiwania. Mieszkańcy szukają nie tylko wygody, ale także rozwiązań technologicznych i estetycznych, które poprawiają jakość życia, ale umożliwiają także oszczędzanie energii, np. poprzez programowanie oświetlenia czy sterowanie ogrzewaniem domu.

Z kolei systemy monitoringu, czujniki dymu, inteligentne zamki oraz zdalne sterowanie alarmami upowszechniają się, gdyż zwiększają poczucie bezpieczeństwa, a systemy zarządzania temperaturą i wilgotnością powietrza poprawiają także komfort życia.

Wreszcie, ważne jest również projektowanie wnętrz mieszkalnych, w tym potrzeba dodatkowej przestrzeni – tarasu, balkonu, która ujawniła się silnie w trakcie pandemii Covid-19, w związku z przejściem do pracy zdalnej z domu i ograniczoną możliwością poruszania na zewnątrz.

Już dzisiaj technologia decyduje o komforcie życia, w tym ekonomicznym. I chociaż nowe urządzenia wydają się drogie, to jednak ich ceny maleją wraz z ich upowszechnianiem a zalety uzasadniają koszt ich zakupu.