



Nieruchomości

Przykłady obszarów sygnałów zmian, które będą mieć wpływ na biznes Real Estate w najbliższych latach





OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Nowa rola domu

W ciągu ostatnich lat, rola domu zmieniła się znacznie, głównie za sprawą postępu technologicznego i zmian społeczno-ekonomicznych.

Oto kilka przykładów, jak aktualnie wygląda rola domu:

Praca zdalna: W wyniku pandemii COVID-19, wiele firm zdecydowało się na skierowanie swoich pracowników do pracy zdalnej. W związku z tym, dom stał się nie tylko miejscem odpoczynku, ale także miejscem pracy dla wielu osób.

Edukacja online: Wzrost dostępności i popularności edukacji online sprawia, że coraz więcej osób uczy się zdalnie. W domu odbywają się lekcje, wykłady i egzaminy.

Hobby: W domach coraz częściej powstają warsztaty, pracownie artystyczne czy przestrzenie do rozwijania pasji, takie jak rękodzieło, malarstwo czy fotografia.

Fitness i zdrowie: Coraz więcej osób decyduje się na tworzenie własnych stref fitness w domu, z wykorzystaniem aplikacji treningowych, sprzętu sportowego czy technologii VR. Domy stały się miejscem dbania o zdrowie i kondycję fizyczną.

Centra rozrywki: Ze względu na rozwój technologii, takich jak telewizory Smart TV, konsole do gier, VR czy streaming, domy stały się miejscem, w którym ludzie spędzają więcej czasu na rozrywce, zarówno indywidualnie, jak i z rodziną czy przyjaciółmi.

Przestrzeń dla spotkań społecznych: Ze względu na rosnącą ilość czasu spędzanego w domu, ludzie coraz częściej organizują spotkania towarzyskie w swoich mieszkaniach, zamiast w miejscach publicznych.

Wzrost znaczenia designu wnętrza: Z większym naciskiem na spędzanie czasu w domu, ludzie zaczęli przywiązywać większą wagę do estetyki i funkcjonalności swoich przestrzeni mieszkalnych.

Energooszczędność i ekologia: Rola domu jako miejsca dbania o środowisko naturalne wzrosła. Wiele osób decyduje się na instalacje energii odnawialnej, takie jak panele słoneczne czy turbiny wiatrowe, oraz na stosowanie materiałów ekologicznych w budownictwie i remontach.



OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Dom jako świątynia emocjonalnego spokoju i pozytywnej energii

Ludzie szukają miejsca, w którym mogą odpocząć, zregenerować się i odnaleźć harmonię.



W życiu codziennym coraz częściej jesteśmy narażeni na stres, hałas, przeciążenie informacyjne i nieustanne bodźce. W takim kontekście, **dom staje się przestrzenią, gdzie można uciec od zgiełku zewnętrznego świata, zatroszczyć się o siebie i swoich bliskich oraz odzyskać równowagę.**

Staranne dobranie kolorów, mebli czy dekoracji może przyczynić się do stworzenia harmonijnej, spokojnej atmosfery. Wykorzystanie elementów związanych z naturą, np. drewna, kamienia czy naturalnych tkanin, może również wpłynąć na poczucie spokoju.

Kontrola nad bodźcami: W domu można kontrolować źródła dźwięków i bodźców wizualnych, takie jak telewizor, radio czy oświetlenie. Dzięki temu można stworzyć przestrzeń, która sprzyja odpoczynkowi i spokojowi.

Przestrzeń relaksu: W domu tworzy się miejsca, które pomagają się zrelaksować, takie jak kącik czytelniczy, sypialnia z wygodnym łóżkiem, czy łazienka z wanną do aromaterapii.

Medytacja i praktyka duchowa: Dom może być miejscem, w którym ludzie praktykują medytację, jogę, czy inne formy duchowego wyciszenia i skupienia. Dedykowane pomieszczenia lub kąciaki pomagają utrzymać atmosferę spokoju i skupienia.

Przestrzeń dla rodziny: W domu można wyznaczyć miejsca na wspólne spędzanie czasu z rodziną, np. jadalnię, gdzie wszyscy zbierają się na wspólnych posiłkach i rozmowach, co może przyczynić się do zacieśnienia więzi i wzrostu poczucia bezpieczeństwa.



OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Zmiana funkcji i roli miejsca do mieszkania, życia i pracy

Pandemia zmieniła rolę miast jako centrum działania. Jeśli możesz pracować w domu, dlaczego nie przeprowadzić się na wieś?

Dom i biuro zintegrowały się, stały się jednym - home office = hoffice - z tego powodu potrzeba nie tylko elastyczności i możliwości adaptacji w projektach i aranżacjach samych pomieszczeń ale też w myśleniu i podejściu pracodawców oraz pracowników. **Rośnie rola hybrydowych przestrzeni życiowych**, których funkcje dopasowują się zarówno do przyzwyczajeń użytkowników jak i warunków zewnętrznych.





OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Zmiana funkcji i roli miejsca do mieszkania/ życia/pracy

PRZYKŁADY

Nowe miejsce do pracy i nauki

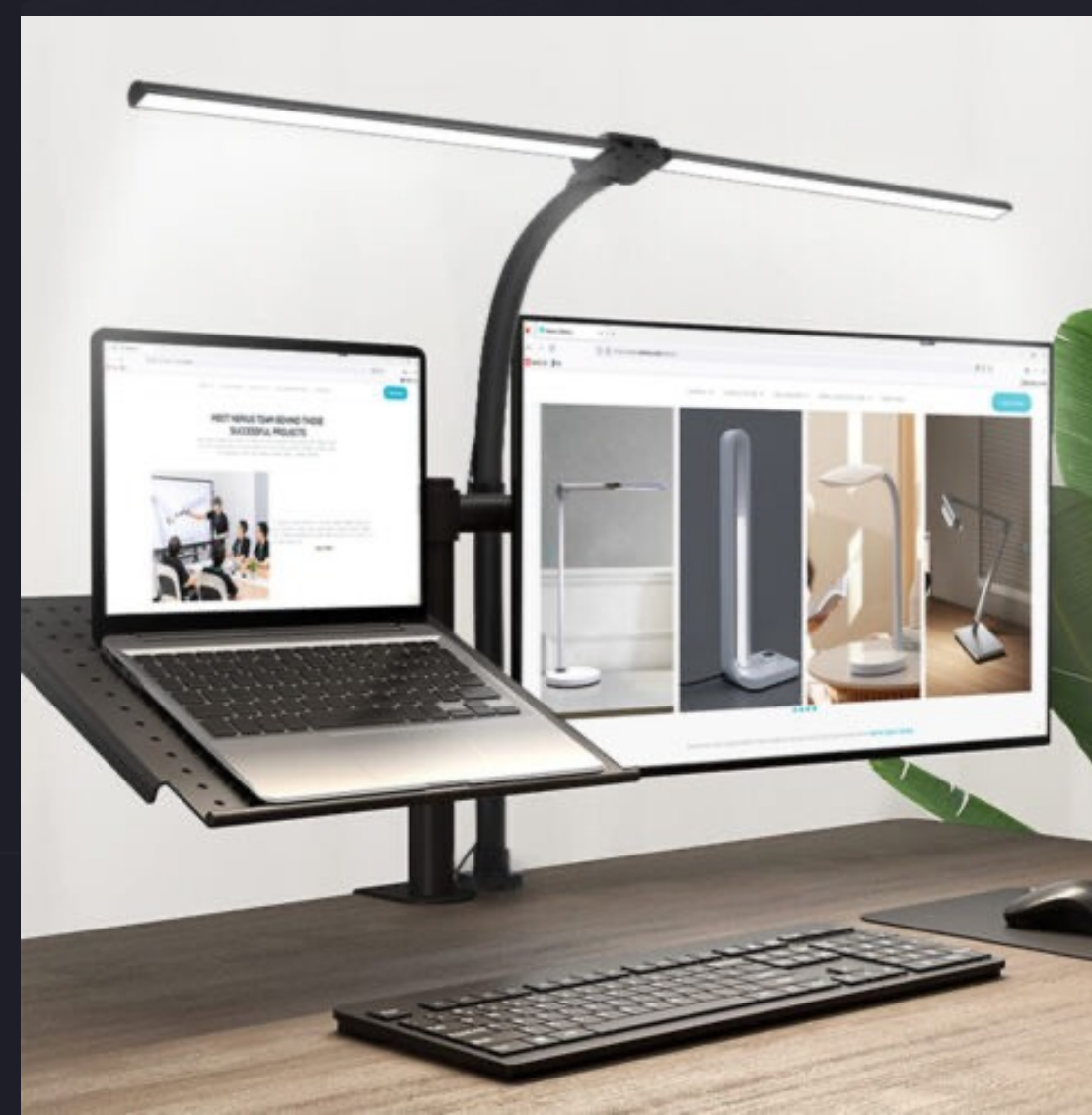
Więcej uwagi poświęca się aranżacji miejsca pracy i nauki w domu. Zmienia się organizacja przestrzeni, funkcję miejsca do pracy i nauki w domu przestaje pełnić naprędce wykorzystany stół z przypadkowym krzesłem i lampą, umieszczoną gdzieś w kącie. Na początku pandemii ludzie postrzegali pracę w domu jako tymczasową, konieczną. Teraz jednak najwyraźniej zmiana zaczyna nabierać trwałego charakteru.

Wiele osób przyzwyczaja się do stałej pracy w domu i odczuwa potrzebę dedykowanego, spersonalizowanego pokoju-biura. Urządzenie przestrzeni „roboczej” dla pracujących dorosłych i uczących się dzieci stanie się w związku z tym priorytetem w wielu gospodarstwach.

Dobre oświetlenie, wygodne wielofunkcyjne meble do nauki i pracy, wygodne, ergonomiczne krzesła, wyposażenie techniczne, wyciszenie, dobra jakość powietrza i komfort cieplny - wszystko co może zwiększyć produktywność i stworzyć dobre warunki, cieszy się rosnącym zainteresowaniem.

Zmiana ilości czasu, który spędzamy w domu, powoduje większe zainteresowanie komfortem cieplnym i efektywnością energetyczną domów, ale też jakością powietrza w pomieszczeniach czy ograniczeniem hałasu. Rozwijają się systemy smart home, których programy kontrolują nie tylko temperaturę powietrza w domu, ale także jego jakość, a w razie potrzeby automatycznie je oczyszczają.

Innowacje w zakresie jakości powietrza obejmują zarówno przenośne oczyszczacze powietrza, jak i okapy kuchenne do odkażania kuchni, czy lampy z funkcją sterylizacji powietrza. Urządzenia do oczyszczania powietrza czy wody postrzegane jako nadprogramowy dodatek - w pandemii i po pandemii ich rola się zmieni.





Wspólne życie

Rozwija się rynek
coworkingu i colivingu

Szczególną popularnością podejście wspólnego mieszkania (i pracy) cieszy się od ostatnich dziesięciu lat, odkąd pierwsi użytkownicy zaczęli wierzyć, że ta koncepcja jest alternatywą dla obecnych modeli mieszkaniowych i zaczęli zasiedlać przestrzenie colivingowe nie z konieczności, ale z wyboru.

Jednym z idealnych odbiorców takiej usługi wydają się być dziś dwie grupy: **juniorzy i seniorzy**. Rozwiązanie dla seniorów to zdecydowanie więcej niż Dom Pobytu Seniora - może przyjąć formę osiedla współdzielonego przez kilkudziesięciu/kilkuset dorosłych współlokatorów, którzy dzielą profesjonalnie wyposażone powierzchnie wspólne, korzystają z usług - od sprzątania, rekreacji, edukacji, przez zakupy, transport aż po usługi medyczne.

Coworkingu nie wymyślił WeWork, jednak to właśnie wizerunek tej firmy niewątpliwie stał się impulsem do zmiany spojrzenia branży na relacje najemca-właściciel. Wprowadzenie **rozwiązania Space as a Service** (przestrzeń jako usługa) do sektora biurowego w branży nieruchomości spowodowało, że przedmiotem dyskusji stały się warunki najmu, forma i funkcja powierzchni, a nawet takie zagadnienia jak sprzątanie czy dostarczanie jedzenia i napojów.





OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Wspólne życie

PRZYKŁADY



Selina CoWork to najbradziej znana i prestiżowa sieć przestrzeni coworkingowych, która łączy w sobie elementy biura, hotelu, szkoły językowej oraz centrum kulturalnego.

Selina oferuje nie tylko miejsca do pracy, ale także szeroką gamę usług np. programy edukacyjne, warsztaty i wydarzenia, które wspierają rozwój zawodowy, umiejętności miękkie oraz kreatywność użytkowników.

W obrębie obiektów zlokalizowane są wspólne kuchnie, restauracje i bary, gdzie użytkownicy mogą spotkać się na wspólnych posiłkach, networkingowych wydarzeniach czy relaksujących przerwach.

Lokalizacje Selina CoWork to głównie w atrakcyjne miejscach na całym świecie, często w pobliżu plaż, lasów czy innych atrakcji turystycznych, co sprzyja relaksowi i zrównoważonemu trybowi życia.

Innym przykładem realizacji wspólnych przestrzeni jest **Campfire** - to cały campus przestrzeni coworkingowych, co-livingowych i co-learningowych z siedzibą w Hongkongu.

Łączy środowisko pracujących rodziców z dużą częścią rekreacyjną i edukacyjną dla dzieci.

Campfire Campus zapewnia dostęp do wszystkiego, od opieki nad małymi dziećmi po szkoły językowe, balet, sztuki walki i muzykę, umożliwiając dzieciom i rodzicom pracę i naukę w bliskim sąsiedztwie.



Srebrna ekonomia w budownictwie

W Polsce dzisiaj około 10 milionów osób jest na emeryturze lub rencie. 1/4 Polaków to ludzie starsi niż 60 lat. Statystyczny Polak po ukończeniu 60. roku życia spędzi na emeryturze około 20 lat.

Coraz więcej osób na etapie budowania lub remontowania mieszkań już myśli o swojej przyszłości, ponieważ nie chcą opuszczać swojego domu lub mieszkania na starość. Chcą samodzielnie mieszkać we własnym domu, który dopasuje się do ich pogarszającej się kondycji fizycznej.

W centrum uwagi staje się mieszkanie w nieruchomościach dostosowanych do wieku i pozbawionych barier, ponieważ **seniorzy wolą pozostać w domu**, ich **domy muszą ewoluować, aby gwarantować komfort, bezpieczeństwo i dostępność**. Dla seniorów mieszkanie we własnym domu jest kluczowym elementem jakości życia.





OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Srebrna ekonomia w budownictwie

PRZYKŁADY



Wiele urazów seniorów wynika z potknięć. Dlatego producenci oświetlenia wprowadzają na rynek inteligentne systemy, które dostosowują się do pory dnia czy oświetlanej przestrzeni - przykładem jest holenderskie rozwiązanie HUE - system wielu czujników ruchu, lamp, żarówek, listew oświetlających schody, przejścia, którymi można sterować głosowo na przykład za pośrednictwem Alexy Amazona. Również szwedzki producent mebli i wyposażenia wnętrz wprowadził do swojej oferty rozwiązania ułatwiające nawigację np rolet okiennych - Tradfri.

W centrum uwagi pojawia się „mieszkanie na jednym poziomie”, parterówki przeżywają odrodzenie. Fakt, że prawie wszystkie pokoje w tego typu domach mają bezpośredni dostęp do przestrzeni zewnętrznej, tworzy bardzo „otwarte” poczucie mieszkania, które w nowoczesnych domach parterowych jest wzmocnione dużymi oknami i przezroczystymi drzwiami.

Przestrzenie mieszkalne łączą się w jedną całość, a dom z otoczeniem.



Dzisiaj większość mieszkań nie jest dostosowana do wieku coraz starszych mieszkańców i będzie musiała być adaptowana do nowych funkcji - większym lub mniejszym nakładem środków.

Producenci wyposażenia wnętrz wprowadzają do swojego asortymentu inteligentne produkty z myślą o wymagających, starszych klientach. Przykładem jest inteligentna toaleta Duravit SensoWash - połączenie toalety i bidetu, podświetlone, samoczyszczące subtelne urządzenie, które odciąża osoby starsze i zapewnia czystość z jednoczesnym zachowaniem godności osobistej.



**OBSZAR SYGNAŁOWY**

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Młodzi klienci Przykład - GenZ

Nowa grupa klientów wchodzi teraz w wiek, gdy zaczyna samodzielnie mieszkać i podejmować decyzje dotyczące swojego miejsca zamieszkania.

Oto kilka przykładów, jak mieszka pokolenie Z:

Współmieszkanie: Z racji na niższe dochody, młodzi ludzie z pokolenia Z mogą decydować się na współmieszkanie z przyjaciółmi, znajomymi lub rodzeństwem w większych przestrzeniach, aby rozdzielić koszty wynajmu, rachunków czy codziennego życia.

Mieszkanie z rodzicami: Część osób z pokolenia Z decyduje się na dłuższe mieszkanie z rodzicami, aby zaoszczędzić na kosztach związanych z utrzymaniem własnego mieszkania.

Małe przestrzenie: W odpowiedzi na rosnące ceny nieruchomości, pokolenie Z może wybierać mniejsze, ale nowoczesne i funkcjonalnie urządzone mieszkania, które oferują niezbędne udogodnienia w przestrzeni optymalnie zagospodarowanej.

Przestrzenie wspólne: Pokolenie Z ceni sobie wspólnotowość i bliskość z innymi ludźmi, dlatego coraz częściej może wybierać mieszkania z dostępem do przestrzeni wspólnych, takich jak sale fitness, kawiarnie, sale gier czy ogrody.

Elastyczne przestrzenie mieszkalne: Pokolenie Z może być zainteresowane mieszkaniami z elastycznymi przestrzeniami, które łatwo można przekształcić, dostosowując je do zmieniających się potrzeb, np. mieszkania z rozkładanymi meblami czy przesuwanymi ścianami.

Technologia i ekologia: Dla Pokolenia Z technologia jest ważnym elementem funkcjonowania. Interesujące są dla nich mieszkania wyposażone w nowoczesne udogodnienia, takie jak inteligentne oświetlenie, termostaty czy zabezpieczenia. Równocześnie, dla tego pokolenia ważne są również ekologiczne rozwiązania, takie jak energia odnawialna, recykling czy ograniczenie zużycia wody.

Indywidualny styl i design: Młodzi ludzie z pokolenia Z cenią sobie wyrazistość i unikatowość, dlatego mogą poszukiwać mieszkań o niepowtarzalnym stylu i wyglądzie, który odzwierciedla ich osobowość oraz zainteresowania.



OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Pokolenie Z

PRZYKŁADY



Młodzi ludzie z pokolenia Z poszukują elastyczności i optymalnego wykorzystania przestrzeni. Meble wielofunkcyjne, takie jak rozkładane sofy, stoły czy łóżka piętrowe z biurkiem, pozwolą im na lepsze zagospodarowanie wnętrza.

Do łask wracają półkotapczany, m.in. ze względu na to, że osoby z pokolenia Z, które często dysponują ograniczoną przestrzenią mieszkalną, ale jednocześnie pragną komfortu i funkcjonalności. Rozkładane kanapy z miejscem do przechowywania pozwalają na efektywne wykorzystanie przestrzeni, jednocześnie utrzymując estetykę i wygodę wnętrza.

Chociaż pokolenie Z dąży do usamodzielnienia się, dwudziestolatek raczej nie będzie gotował trzydaniowych obiadów ani robił zapasów jedzenia na kilka tygodni. Dlatego kuchnia Zetki będzie składać się tylko z podstawowych sprzętów AGD i kilku szafek. Pokolenie Z ceni sobie funkcjonalne i innowacyjne akcesoria kuchenne, takie jak wielofunkcyjne roboty kuchenne, ekologiczne pojemniki na żywność czy gadżety do gotowania zdrowych posiłków.

Przykładem produktu marki premium który wykorzystuje wiedzę o potrzebach tego typu klienta jest np. Kitchen Aid Smart Display. Łączy on w sobie odpowiedź na chęć przebywania w domu, używania poleceń głosowych i wykonywanie wielu zadań jednocześnie.





Modułowy dom

Ludzie chcą budować lub przygotować nowe miejsce do mieszkania szybko i sprawnie. Obawiają się nieprzewidywalnych wzrostów ceny, które powodują, że budowa czy remont wypadają dużo drożej niż planowali. Krótki termin realizacji budowy ma ich też uchronić przed poświęcaniem dodatkowego czasu i zmęczeniem, które kojarzą ze znalezieniem i współpracą z ekipą budowlano-remontową.

Sprytne rozwiązania modułowe i nowoczesne materiały, które zapewnią szybszą realizację inwestycji, zoptymalizują kolejne procesy, obniżą koszty eksploatacyjne to przyszłość budownictwa. Budowanie z prefabrykatów nie jest rozwiązaniem nowym. Aktualnie nie są to już jednak nudne, standardowe rozwiązania, które mogą kojarzyć się z tzw. wielką płytą. W ostatnich latach jednak budownictwo modułowe zyskało nową jakość. Prefabrykaty udoskonalono technologicznie, moduły mogą być tworzone częściowo pod indywidualne zapotrzebowanie i gusta. Ponadto domy prefabrykowane są obecnie często wykonane z trwałych materiałów, takich jak drewno, czy beton co dodatkowo doskonale wpisuje się w koncepcję budownictwa przyjaznego dla środowiska.

Budownictwo modułowe będzie umacniało swoją pozycję w nadchodzących latach. Zwłaszcza w budownictwie jednorodzinnym, czas klasycznego budowania dobiega końca i coraz więcej nabywców decyduje się na tańsze domy w budownictwie modułowym. Tym bardziej, że jak wskazują badania w Polsce brakuje prawie 2 mln mieszkań, a w połączeniu ze stale rosnącą populacją będzie to wymagało szybkiej i praktycznej budowy. Wobec tego tańsze, szybsze w budowie, bezpieczne i zrównoważone – budownictwo modułowe może rozwiązać palący problem kryzysu tanich mieszkań. Co ciekawe **ten trend budowlany staje się coraz bardziej popularny również w budownictwie komercyjnym i przemysłowym.**



Gospodarka obiegu zamkniętego (cyrkularna) w budownictwie

Niestabilne ceny materiałów budowlanych są dużą przeszkodą dla tych, którzy chcą zaplanować budowę domu albo remont mieszkania, ale także dla firm budowlanych i remontowych ze względu na to, że trudniej wycenić prace trwające kilka tygodni czy miesięcy.

Z drugiej strony jak wynika z badania Fundacji Ellen MacArthur na placach budowy pozostaje około 10-15% nowych materiałów budowlanych, dlatego, że zamówiono "z zapasem", albo zmieniły się plany budowlane. Te 15% materiałów zazwyczaj jest w jakiś sposób utylizowane - w najgorszym wypadku na składowisku odpadów.





OBSZAR SYGNAŁOWY

PRZYKŁAD DO ANALIZY

Gospodarka obiegu zamkniętego (cyrkularna) w budownictwie

PRZYKŁADY

Taka sytuacja powoduje, że w internecie pojawiają się platformy oferujące materiały np. budowlane z drugiej ręki. Przykładem takiego rozwiązania jest niemiecka platforma RESTADO, na której nowych nabywców znajdują materiały budowlane z demontażu i nadwyżki produkcyjne - stare deski, resztki płytek ściennych czy końcówki taśmy izolacyjnej.

Ciekawostką jest to, że w ramach usług platformy można zamówić również demontaż niepotrzebnych już produktów, które następnie otrzymują certyfikat do ponownego użycia. Restado to największa platforma dla "resztek materiałów budowlanych" w Europie. Do tej pory w ten sposób nowych nabywców znalazło już 5000 różnych materiałów budowlanych.

W podobnym modelu działa również największy niemiecki sklep z tzw. cyrkularnymi materiałami budowlanymi CONCULAR. Cyrkularność oznacza, że materiały są odzyskiwane na przykład ze względu na częściową przebudowę jakiegoś obiektu a następnie ponownie używane zarówno na małych indywidualnych budowach jak i u dużych inwestorów. Odzyskiwane materiały pochodzą na przykład z przebudowywanego centrum handlowego w Osnabrueck albo z byłej siedziby największego dziennika prasowego FAZ we Frankfurcie nad Menem.



ODWRÓCONE
SCENARIUSZE

ZAGADNIENIE: PRZYSZŁOŚĆ _____

PRACUJ W PIONIE

FAKT, PRAWIDŁOWOŚĆ DOTYCZĄCE BRANŻY			
ODWRÓCENIE PRAWIDŁOWOŚCI			
WYJAŚNIENIE: DLACZEGO TAK SIĘ DZIEJE, Z CZYM JEST ZWIĄZANA TA ODWRÓCONA PRAWIDŁOWOŚĆ?			
CO Z TYM ZROBISZ? POMYSŁ NA DZIAŁANIE, PRODUKT, USŁUGĘ			



www.veryhuman.pl
2023