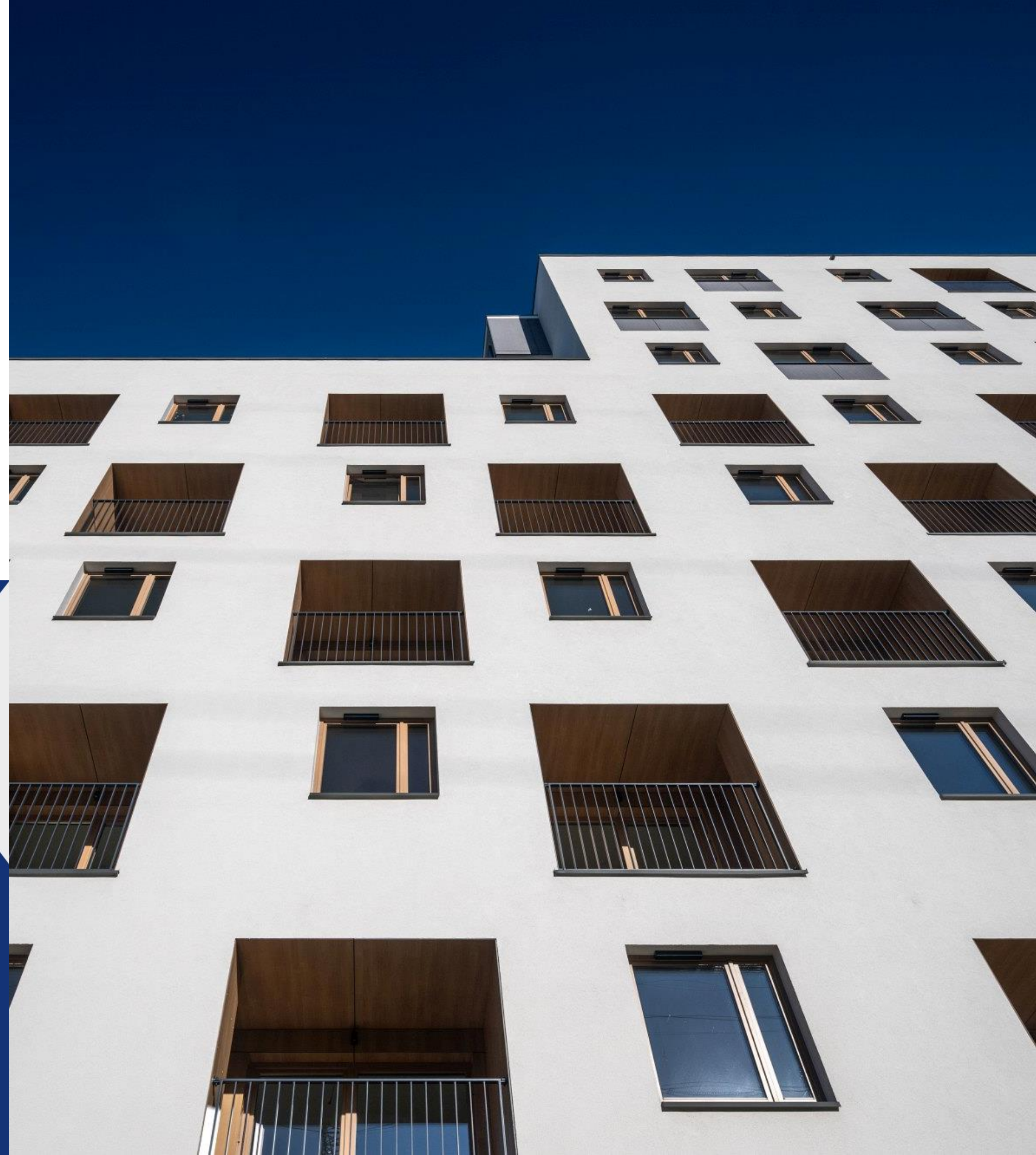


SKANSKA

Raport

Osiedle i mieszkanie dostępne dla wszystkich



Osiedle i mieszkanie dostępne dla wszystkich

Jak rozwiązania z zakresu dostępności architektonicznej w budynkach mieszkalnych, przestrzeniach wspólnych i mieszkaniach wpływają na bezpieczeństwo i jakość życia mieszkańców pełnosprawnych.

Badanie przygotowane przez ekspertów Fundacji INTEGRACJA, przeprowadzone przez ARC Rynek i Opinia na zlecenie SKANSKA RESIDENTIAL DEVELOPMENT POLAND, luty, marzec, 2025.

Informacje o badaniu

Cel badania

Zbadanie czy i w jaki sposób korzystanie z rozwiązań z zakresu dostępności architektonicznej wpływa na podniesienie komfortu życia pełnosprawnych mieszkańców domów wielorodzinnych.

Zrozumienie w jaki sposób tego typu rozwiązania architektoniczne są przez osoby pełnosprawne postrzegane.

Technika badawcza

Ilościowa - przeprowadzona poprzez ankietę CAWI na próbie 800 respondentów (N=800) mieszkających na terenie Polski.

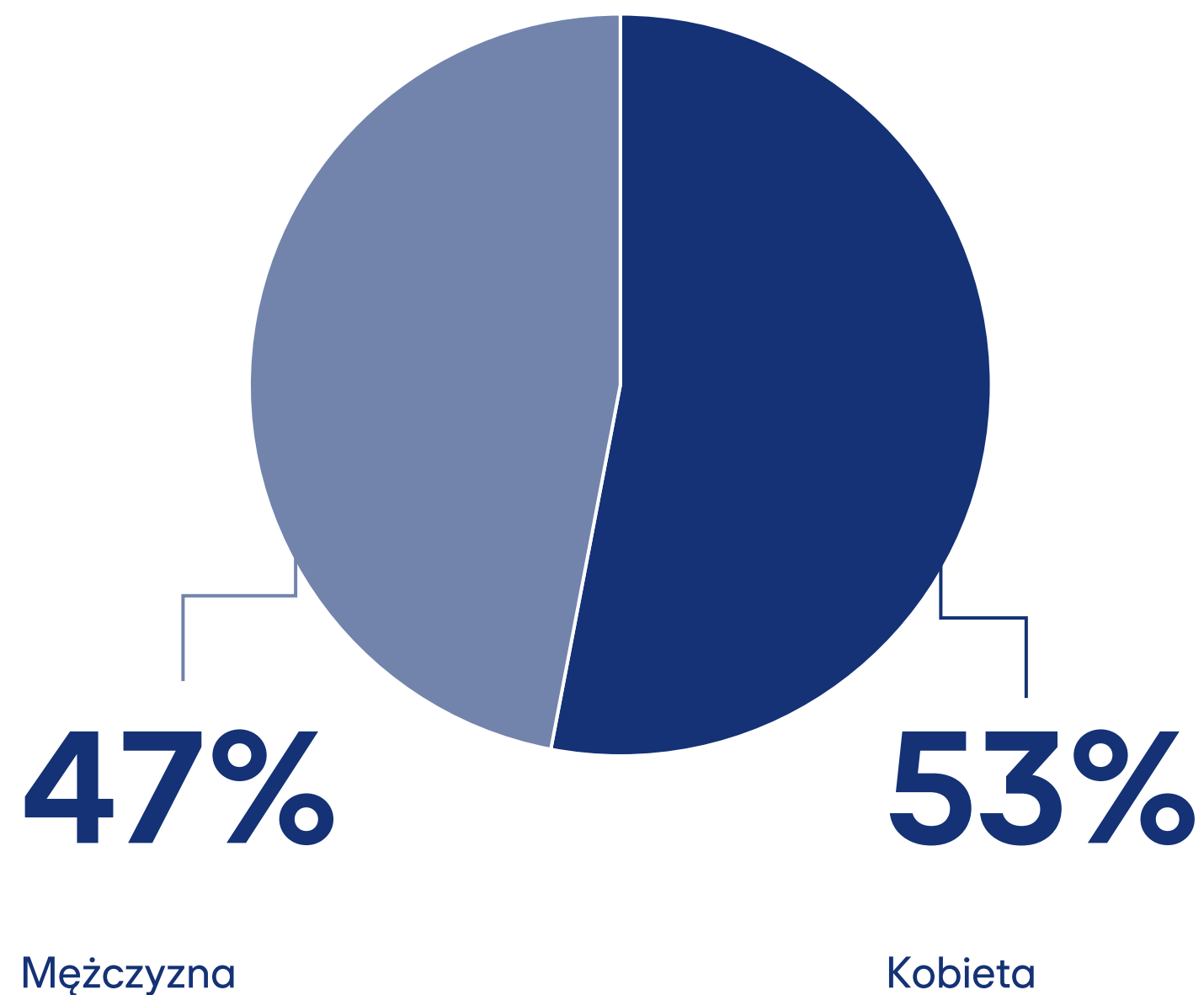
Termin realizacji

Luty – Marzec 2025

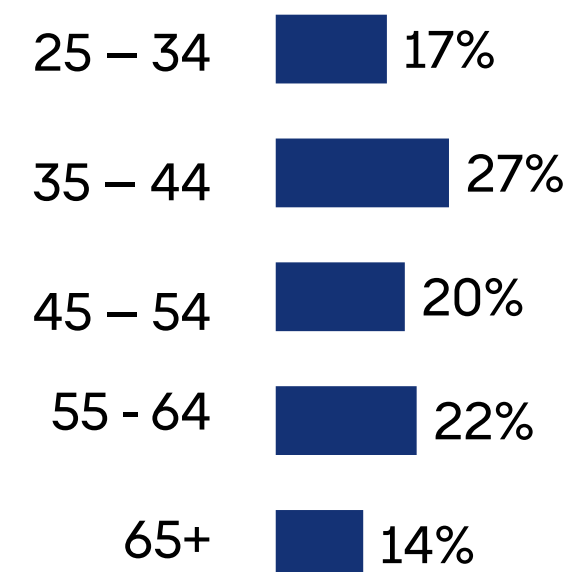
Demografia respondentów w badaniu ilościowym (CAWI)



Płeć



Wiek

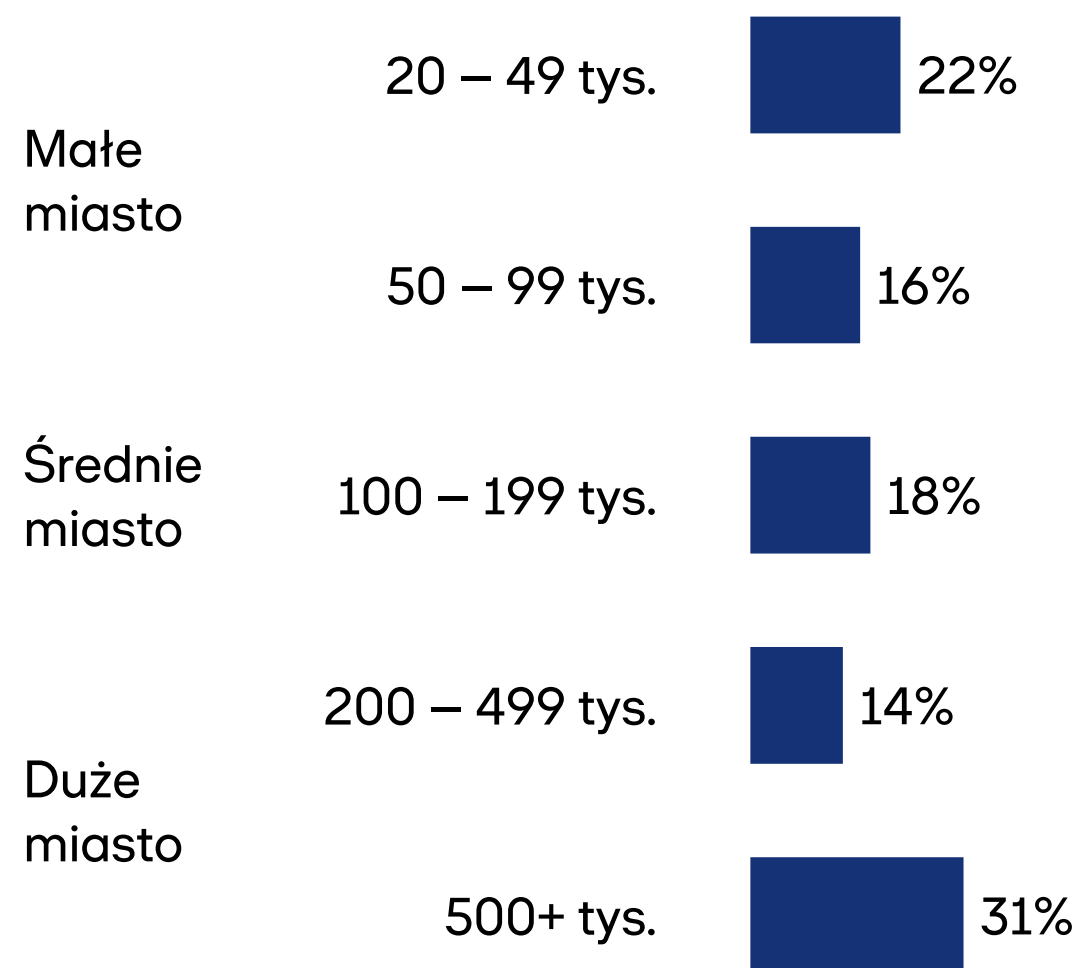


Wykształcenie



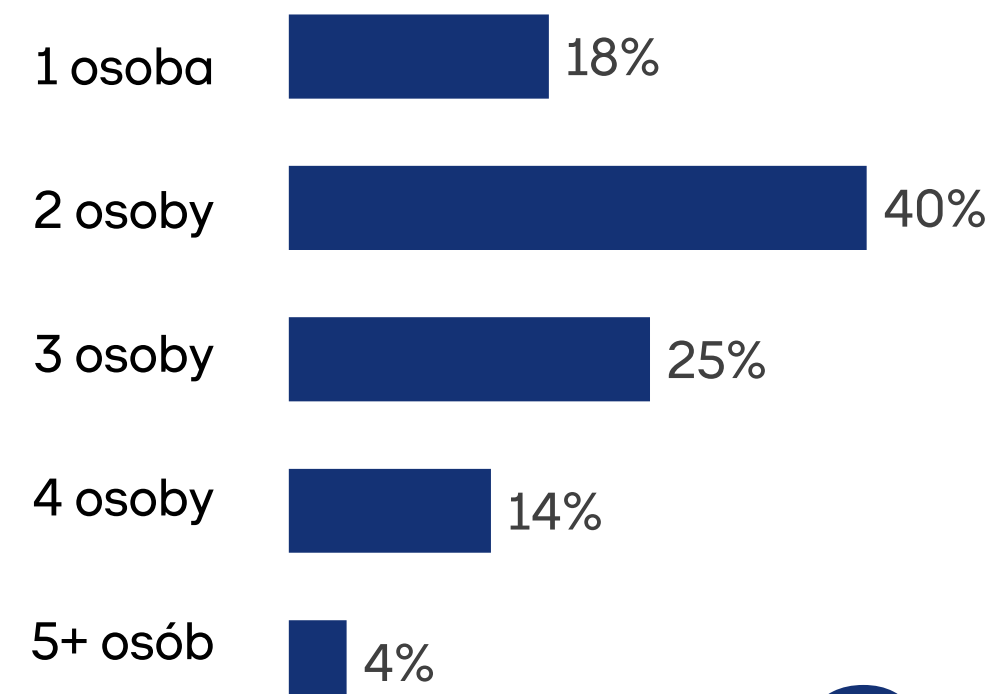
Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

Wielkość miejscowości zamieszkanie w podziale z uwagi na liczbę ludności



Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

Liczba osób w gospodarstwie domowym



2,5

Średnia liczba osób
w gospodarstwie
domowym

Posiadanie dzieci

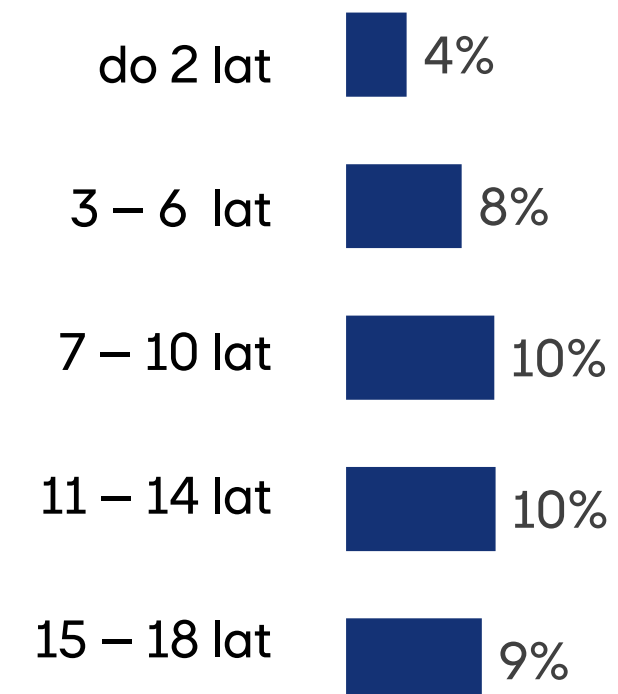
32%

Dzieci poniżej 18 roku
życia w gospodarstwie
domowym

3,9 lat

Średni wiek dziecka
w gospodarstwie
domowym

Co najmniej jedno dziecko
w gospodarstwie domowym
w danym przedziale wiekowym:

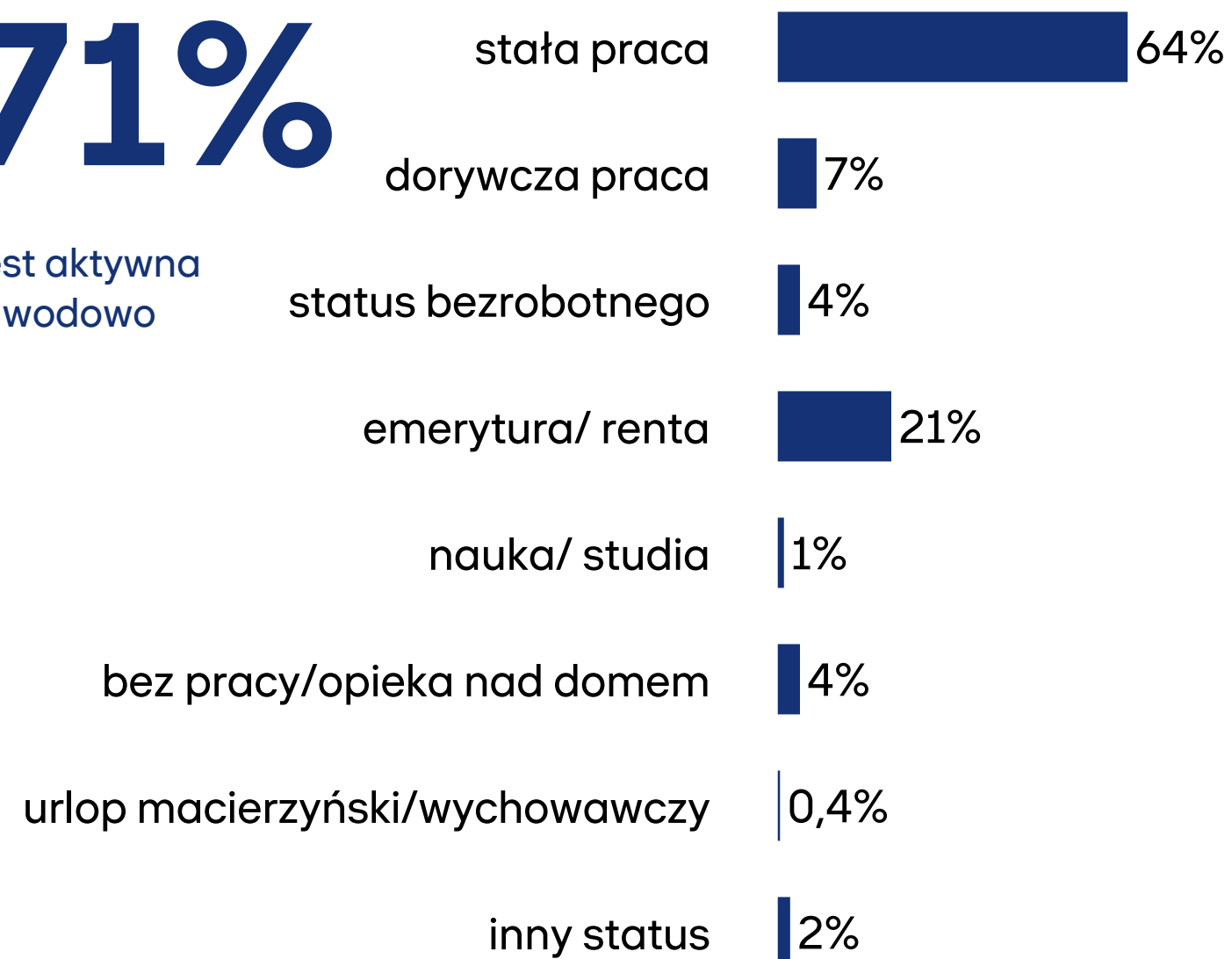


Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

Sytuacja zawodowa

71%

Jest aktywna zawodowo



Status zawodowy



Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

Status materialny

16%

Niski

nie starcza funduszy
na podstawowe potrzeby
+ trzeba na co dzień bardzo
oszczędnie gospodarować

57%

Średni

starcza funduszy
na co dzień, ale trzeba
oszczędzać na poważniejsze
zakupy

26%

Dobry

starcza funduszy
na wiele bez specjalnego
oszczędzania + można pozwolić
sobie na pewien luksus

Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

A top-down view of a wooden floor with a grid pattern. Several light-colored wooden table legs are visible, extending from the top and bottom edges towards the center. The text is overlaid on the left side of the image.

Czynniki wpływające na komfort mieszkania i jakość życia

Piramida komfortu

Postrzeganie komfortu możemy rozpatrywać w kategorii piramidy potrzeb: w pierwszej kolejności wskazywane są te cechy komfortu, które zaspakajają podstawowe potrzeby mieszkaniowe (przestrzeń do życia, niezbędna infrastruktura, potrzeba prywatności). Elementy związane z dostępnością architektoniczną znajdują się w drugiej i trzeciej kategorii potrzeb.



Najmniej istotne elementy komfortu / indywidualne preferencje

Aspekty, które można skategoryzować w ramach indywidualnych preferencji, ponieważ zostały ocenione niżej, to m.in.: bliskość placówek edukacyjno-wychowawczych, plac zabaw zlokalizowany na wspólnym patio, lokale usługowe w miejscu zamieszkania czy wygradzanie terenu osiedla.

Elementy podnoszące komfort życia, ale nie niezbędne

Aspekty, które przez respondentów są postrzegane jako te, które podnoszą komfort mieszkania, ale są nieco dalej w piramidzie potrzeb odnoszą się do wygodnego przemieszczania się po bloku oraz dostępności (w tym automatyczne oświetlenie, windy, lekkie i szerokie drzwi wejściowe, łatwo dostępne włączniki, guziki itp.) a także te związane z dostępem do miejsc parkingowych (własne miejsca parkingowe oraz miejsca dla gości/dostawców)

Najważniejsze elementy komfortu mieszkaniowego

Najczęściej wymienianymi aspektami komfortu są elementy, które uznawane są za podstawowe przy wyborze mieszkania: metraż i ustawność, własne przestrzenie zewnętrzne wraz z atrakcyjnym widokiem oraz dodatkowe miejsca do przechowywania rzeczy. Istotną kwestią jest też poczucie prywatności (brak hałasu czy brak widoku na sąsiadów) oraz czynniki związane z: okolicą osiedla (lokalizacja, łatwa dostępność sklepów, bliskość terenów zielonych, dobre połączenia komunikacyjne).

Czynniki komfortu w miejscu zamieszkania

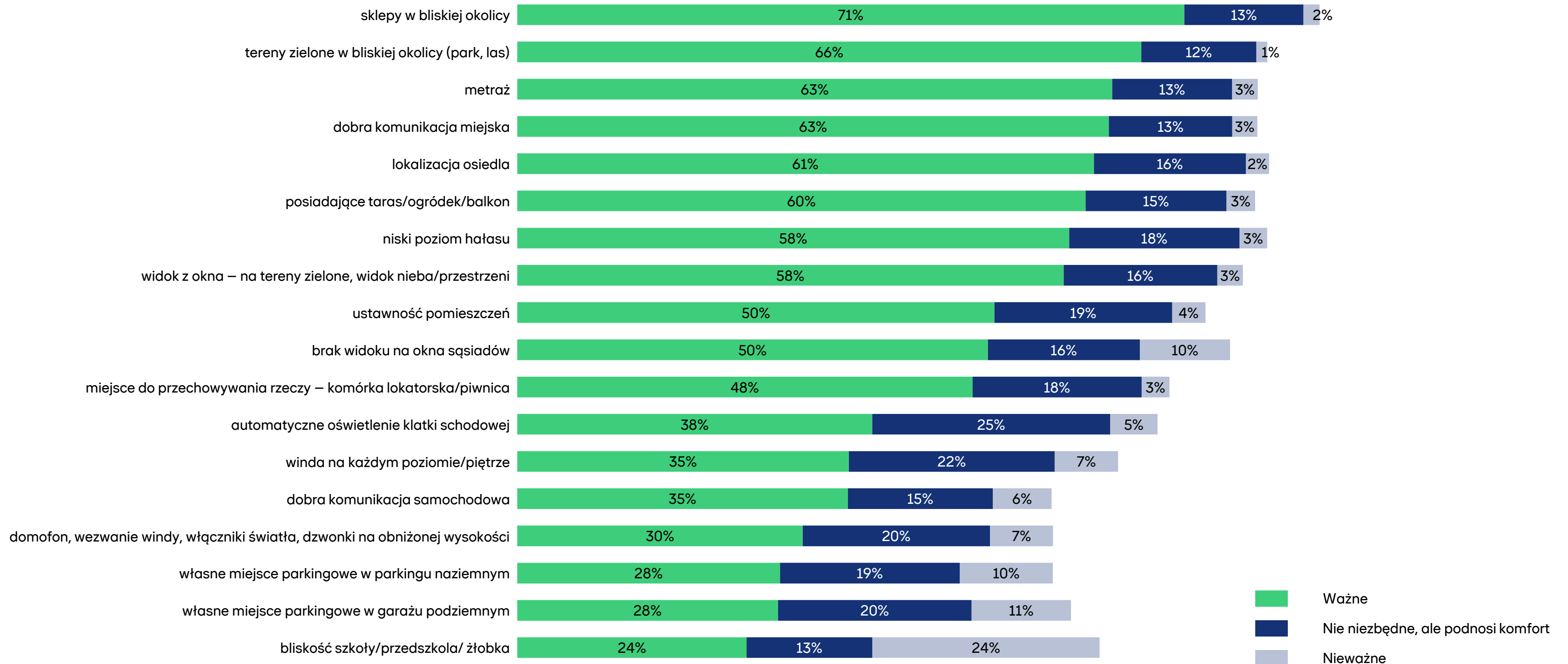
Wszyscy respondenci

Mieszkańcy zabudowy wielorodzinnej szczególnie cenią sobie aspekty lokalizacyjne osiedla – lokalną infrastrukturę handlową, tereny zielone, dogodną komunikację miejską oraz ciche otoczenie. Z czynników wewnątrzlokalowych najistotniejsze są metraż, ustawność i posiadanie balkonu.

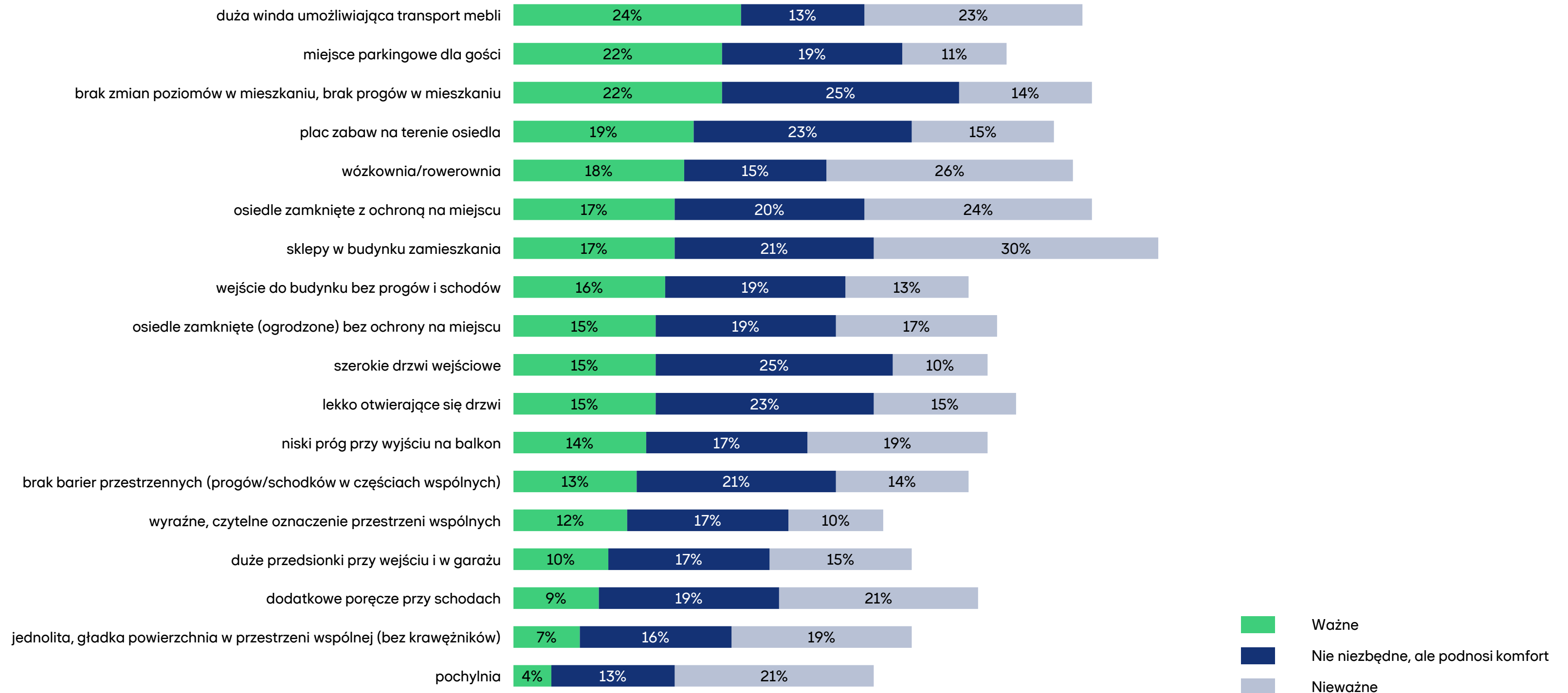
Do czynników drugorzędnej wagi dla komfortu mieszkańców należą m.in. elementy dostępności przestrzeni wspólnych, takie jak duża winda towarowa oraz brak zmiany poziomów w mieszkaniu. Typowe ułatwienia dostępu dla osób z niepełnosprawnościami, takie jak np. dodatkowe poręcze, są postrzegane jako opcjonalne – zwiększające komfort, lecz nie są kluczowe.

Wszyscy
respondenci

W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801



W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801



Czynniki komfortu w miejscu zamieszkania

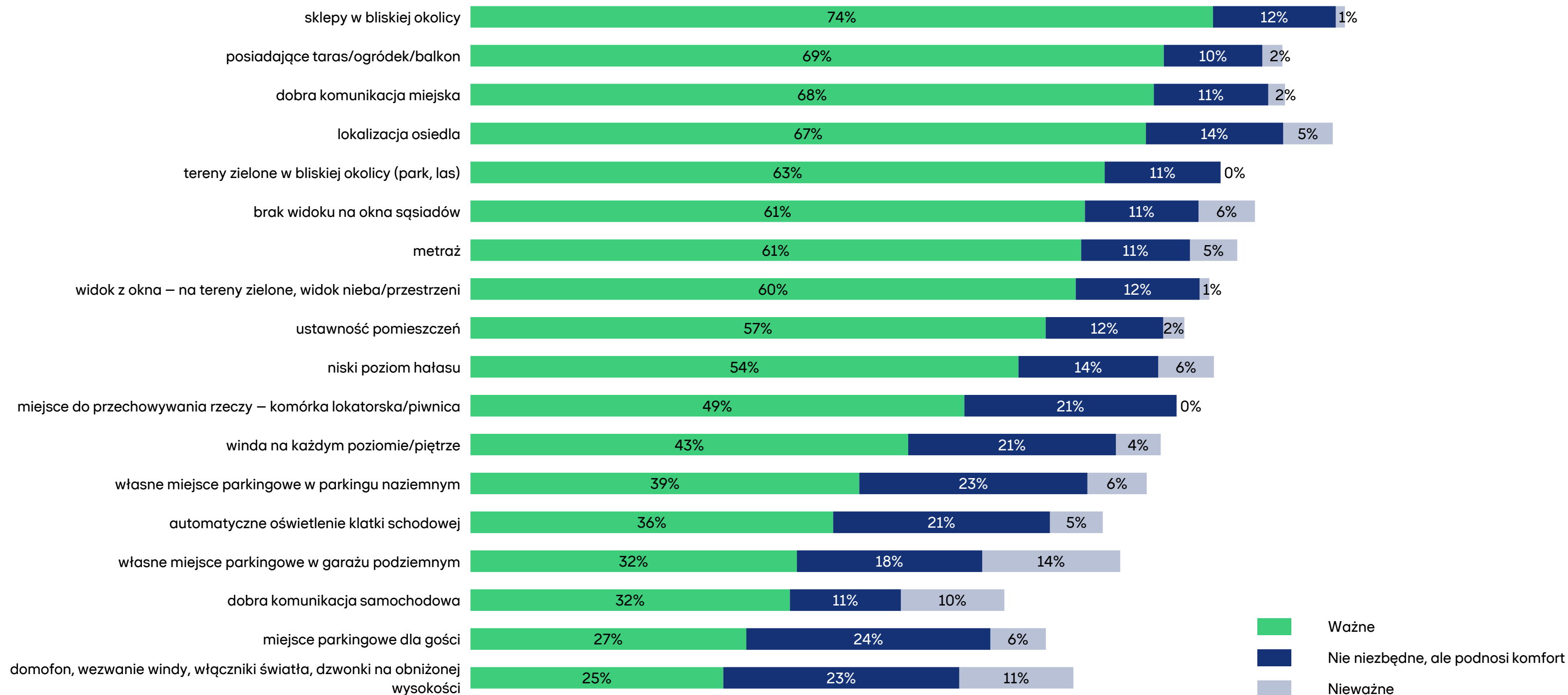
Młodzi i single bez dzieci

20-35 lat

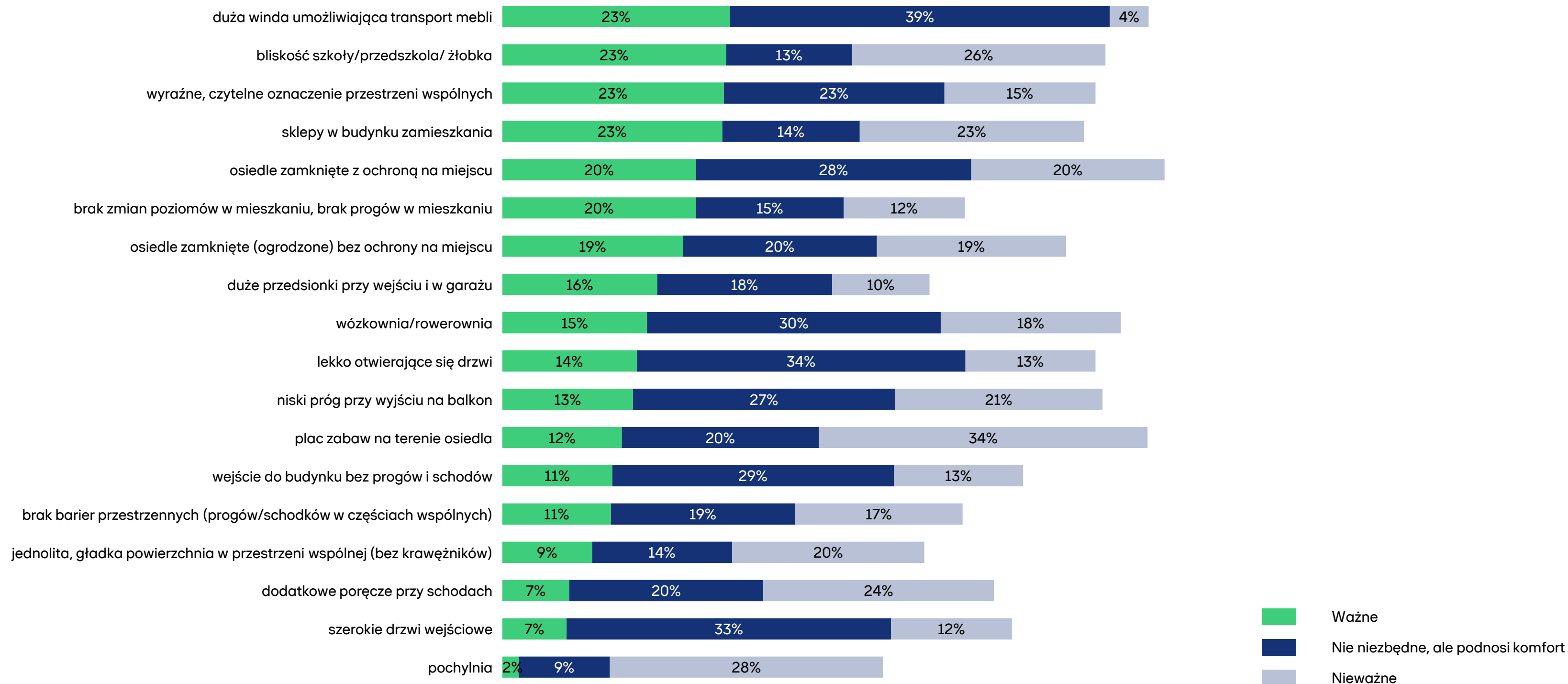
Osoby przed 35. r.ż. i bezdzietni single mocniej niż wszyscy cenią sobie prywatność poprzez brak widoku na okna sąsiadów oraz posiadanie własnego, naziemnego miejsca parkingowego.

Młodsze osoby i single bez dzieci wyżej cenią czytelne oznaczenia przestrzeni wspólnych oraz duże przedsionki przy wejściu i w garażu. Za ważne, ale niekonieczne, uważają m.in. dużą windę transportową, szerokie drzwi oraz wejście do budynku bez progów i schodów.

W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: młodzi i single bez dzieci, n=93



W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: młodzi i single bez dzieci, n=93



Czynniki komfortu w miejscu zamieszkania

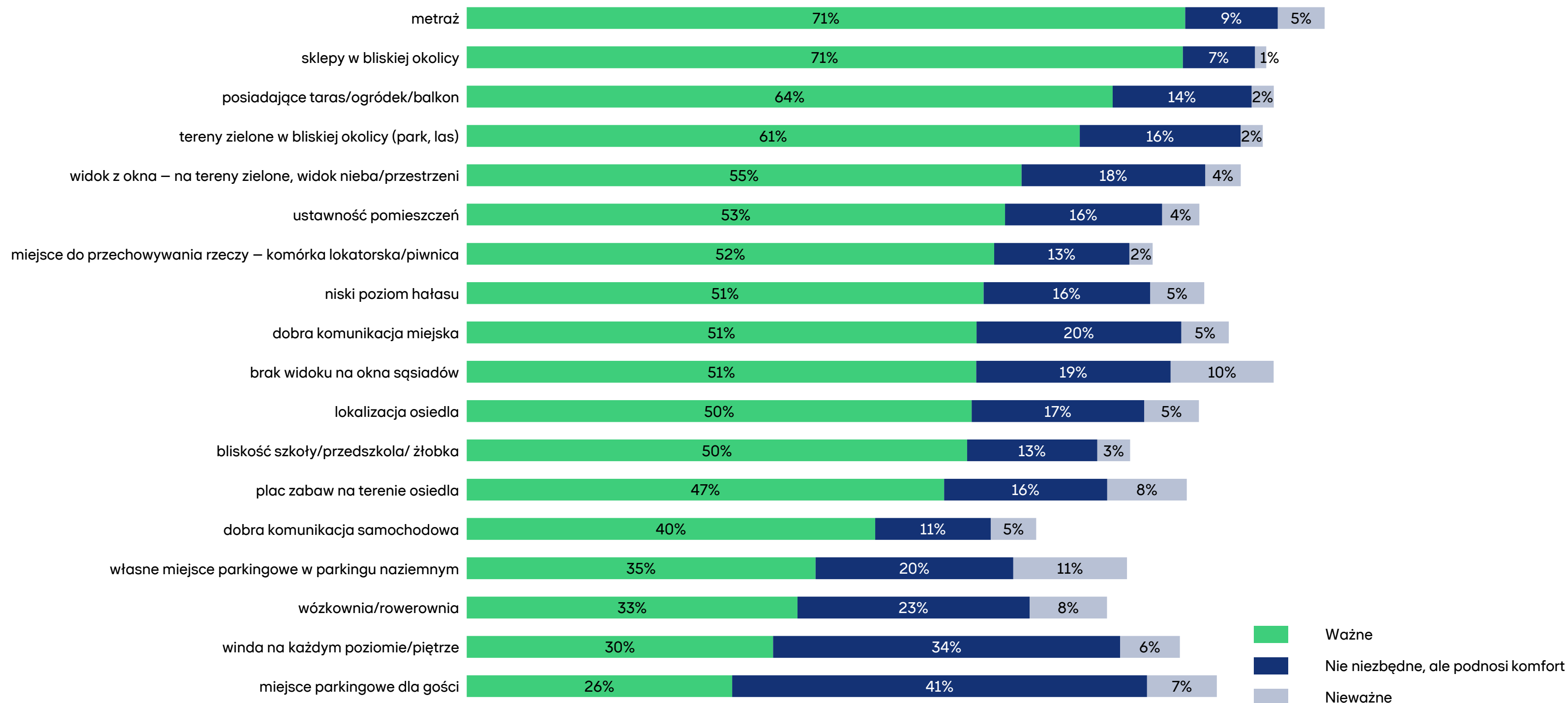
Młodzi rodzice

przynajmniej 1 dziecko do lat 3

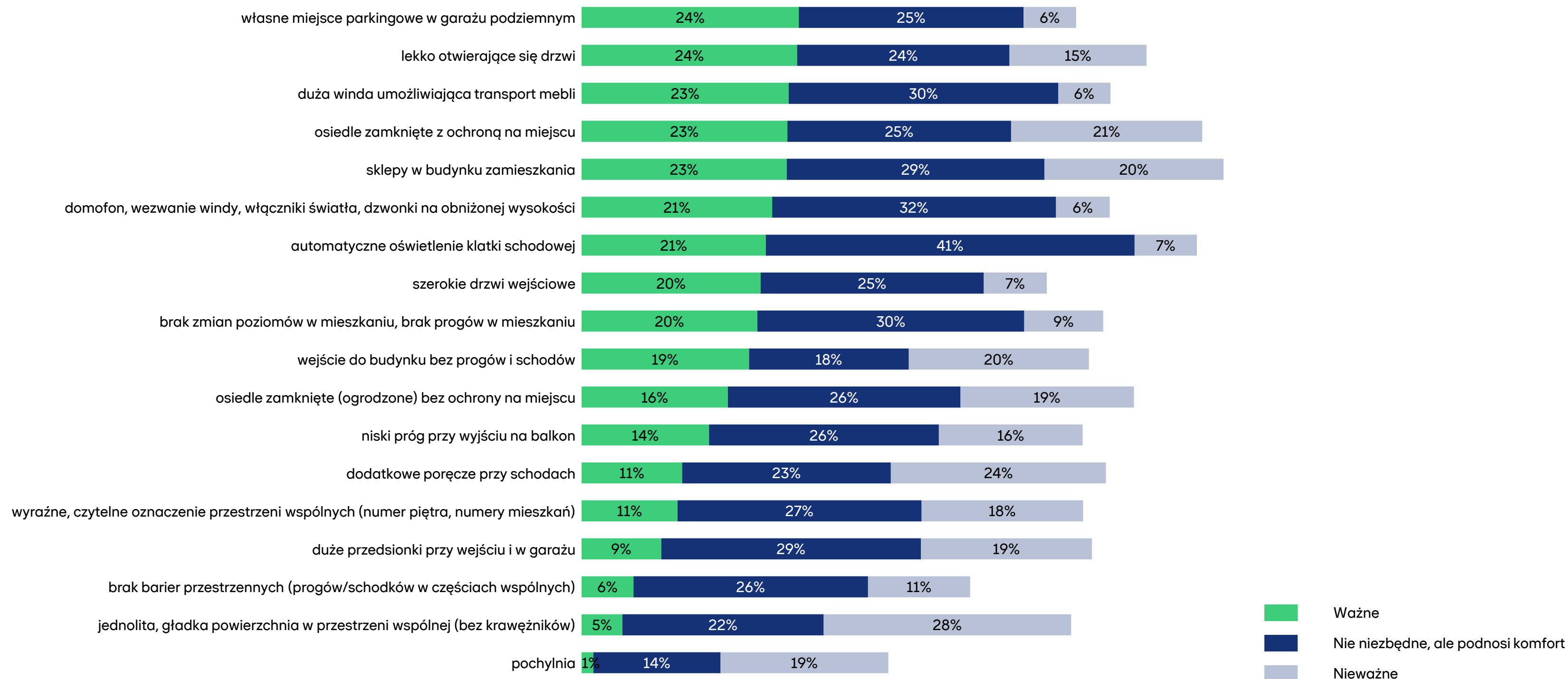
Rodzice małych dzieci bardziej cenią bliskość szkoły, przedszkola, żłobka, wózkownię/rowerownię oraz plac zabaw na terenie osiedla. Za dodatkowo komfortowe uważają windę na każdym poziomie oraz miejsce parkingowe dla gości.

Młodzi rodzice za faktycznie ważne uważają własne, podziemne miejsce parkingowe. Ułatwienia dostępu, (np. włączniki na obniżonej wysokości czy automatyczne oświetlenie klatki schodowej), to dla nich elementy przyczyniające się do komfortu, ale nie niezbędne.

W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: młodzi rodzice, n=73



W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: młodzi rodzice, n=73



Czynniki komfortu w miejscu zamieszkania

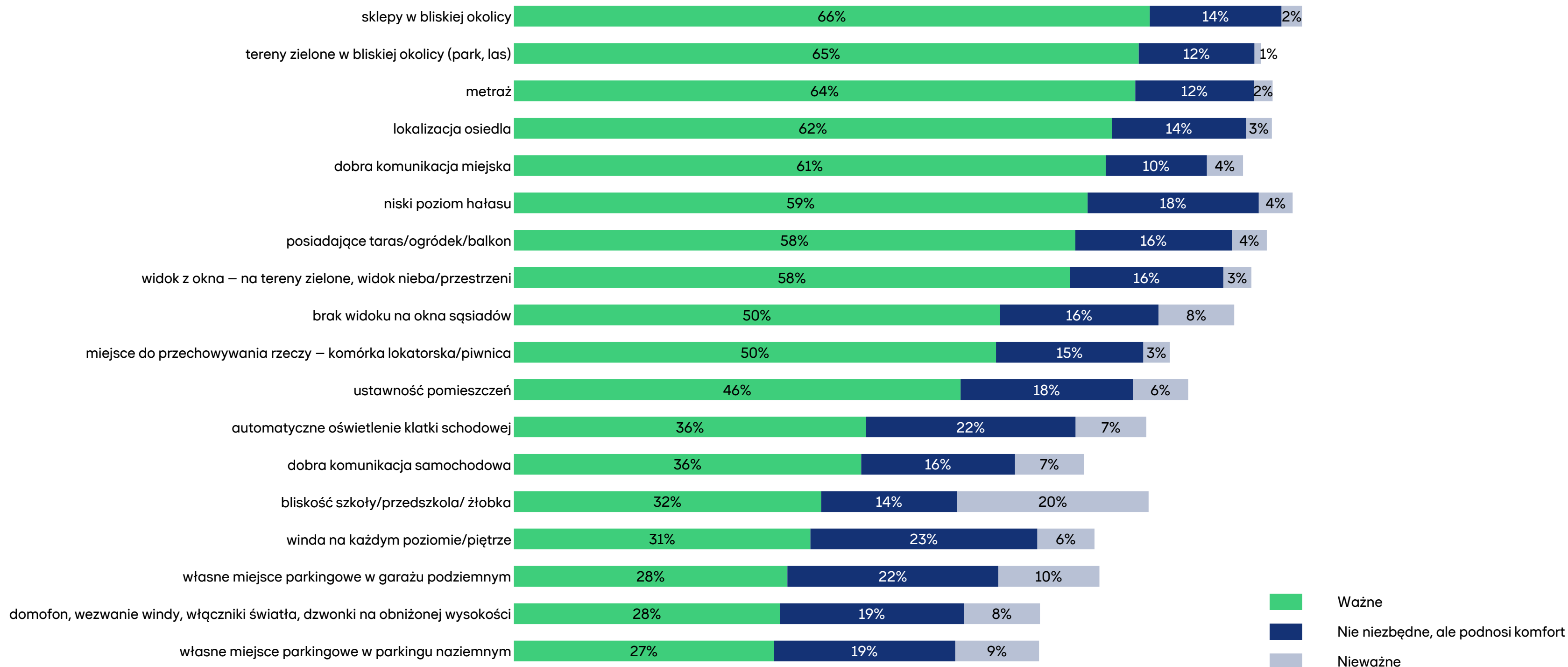
Dorośli

40-60 lat, starsze dzieci lub bez dzieci

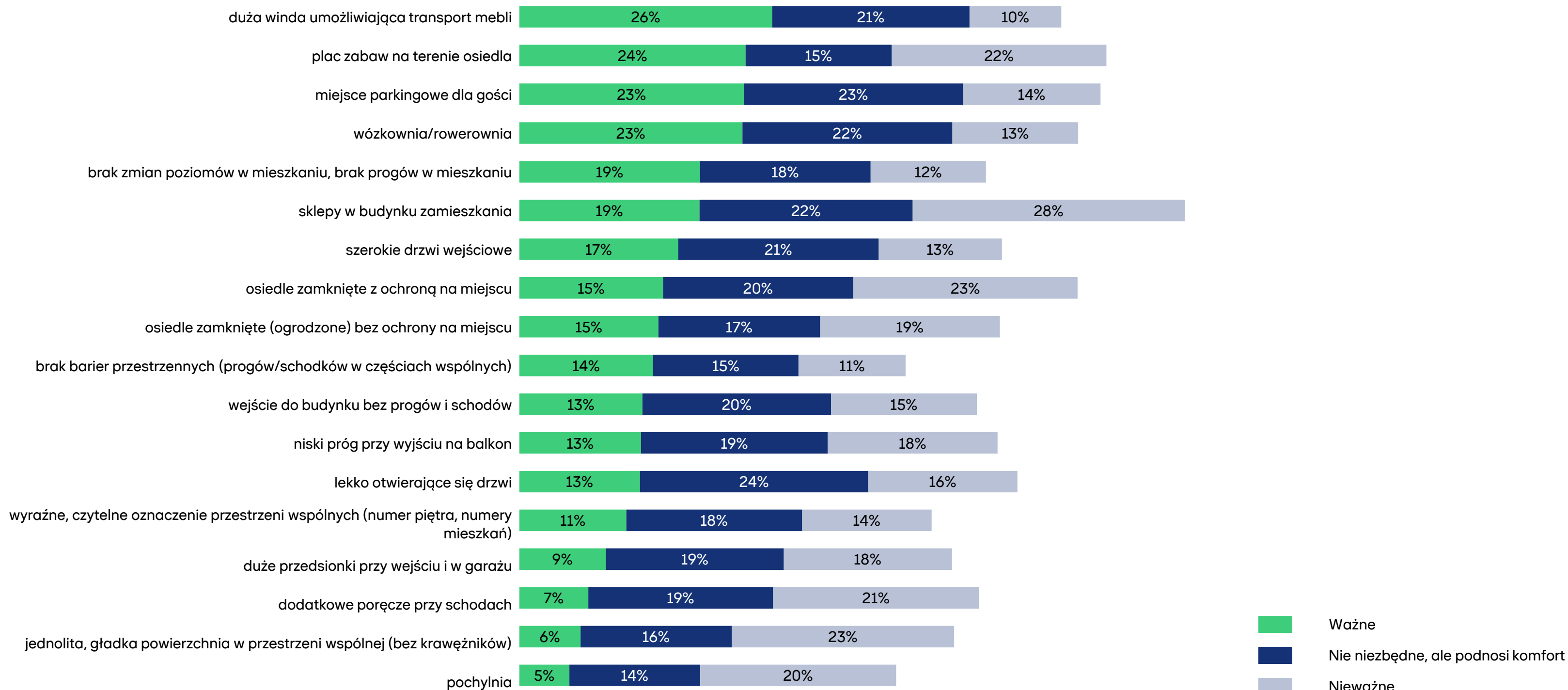
Dla dorosłych mniej ważne są sklepy w okolicy, ustawność pomieszczeń i winda na każdym poziomie. Liczy się za to bliskość placówek edukacyjnych.

Dorośli bardziej cenią sobie obecność na terenie osiedla placu zabaw oraz wózkowni/rowerowni.

W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: dorośli, n=383



W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: dorośli, n=383



Czynniki komfortu w miejscu zamieszkania

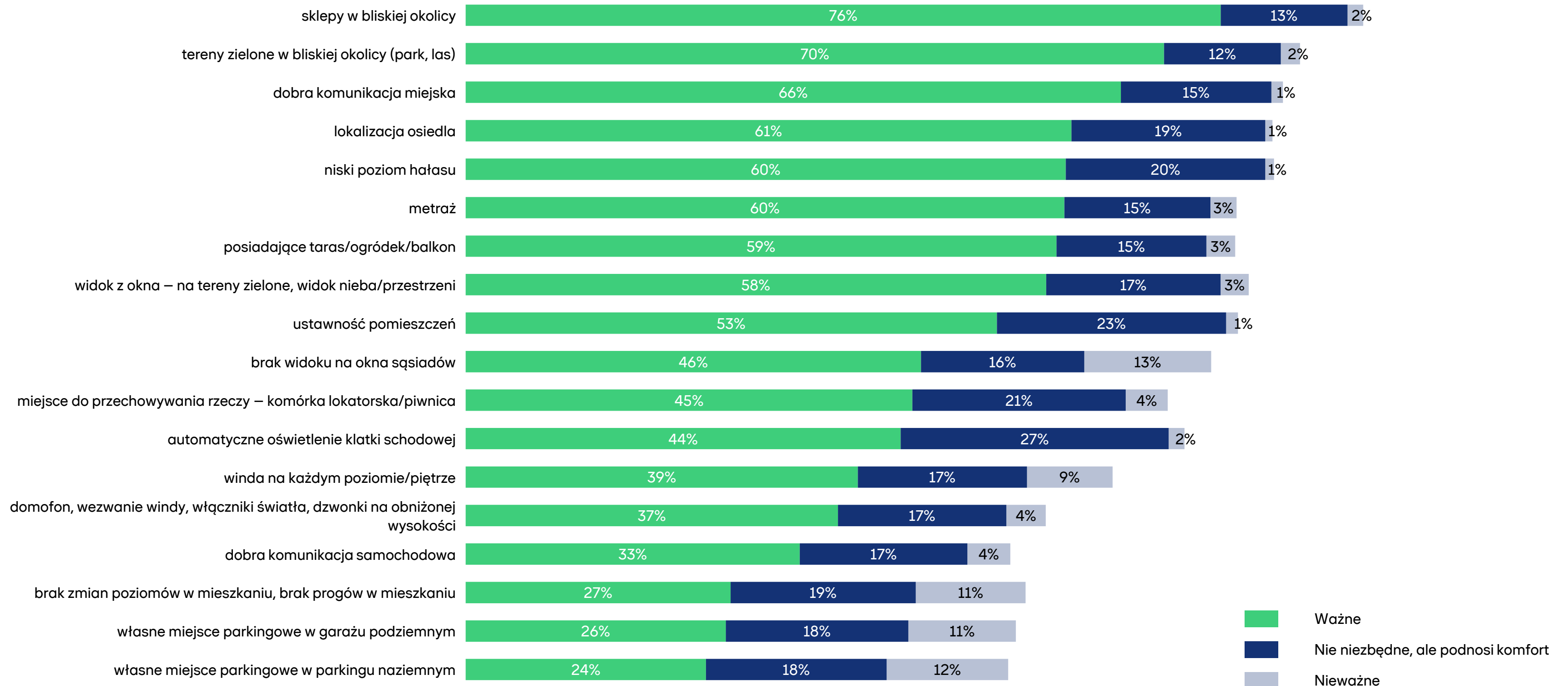
Najstarsi

60 lat, bez dzieci lub z dziećmi poza domem

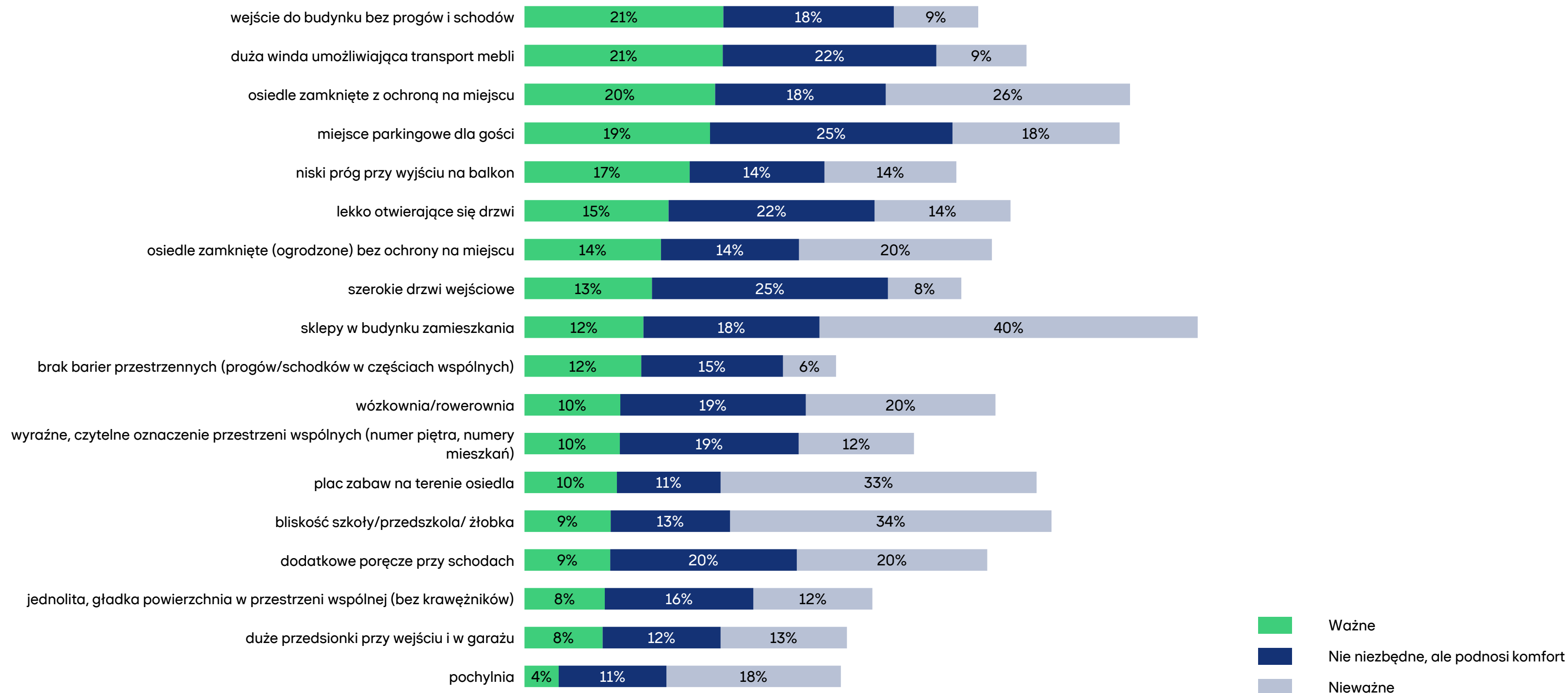
Dla najstarszych, po 60. roku życia, ważniejsze są sklepy w okolicy oraz elementy udogodnień przestrzennych, takie jak automatyczne oświetlenie klatki schodowej, przełączniki na obniżonej wysokości oraz brak zmian poziomów/brak progów w mieszkaniu.

Starsi widzą też wyższą wartość w wejściu do budynku bez progów i schodów.

W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: najstarsi, n=240



W1. Jakie aspekty komfortu (związanego z mieszkaniem) są dla Ciebie ważne? /nie są niezbędne, ale uważasz, że podnoszą komfort życia / nie są ważne? // Podstawa procentowania: najstarsi, n=240



Percepcja komfortu

Podążając za sposobem postrzegania rzeczywistości użytkowników, analizując komfort należy skupić się na poziomie odczuwanego dyskomfortu:

Komfort mieszkaniowy jest wyznaczany poprzez niski bądź zerowy poziom odczuwanej niewygody. Tak więc na ocenę komfortu mieszkaniowego wpływa poziom (niski, średni, wysoki) dyskomfortu oraz jego częstotliwość – czynnik niskiego dyskomfortu, który jednak pojawia się wielokrotnie w ciągu dnia, znacząco obniża ocenę komfortu danego miejsca.

Duży dyskomfort

- Głośni, imprezujący sąsiedzi 57%
- Hałas za oknem 46%
- Brak miejsc parkingowych lub problem z zaparkowaniem w bliskiej okolicy 46%
- Słaba wentylacja, np. zapachy z kuchni z innych mieszkań 45%
- Brak sklepów spożywczych w najbliższej okolicy 38%
- Brak windy w budynku wielorodzinnym 37%

Średni dyskomfort

- Wąskie drzwi do budynku 38%
- Ciężkie drzwi wejściowe 37%
- Wąska klatka schodowa 38%
- Brak windy towarowej 34%

Niski dyskomfort

- Schodki lub progi w częściach wspólnych 39%
- Brak wózkowni lub rowerowni 35%
- Brak blokady drzwi wejściowych 35%
- Brak podjazdów dla wózków i rowerów 33%



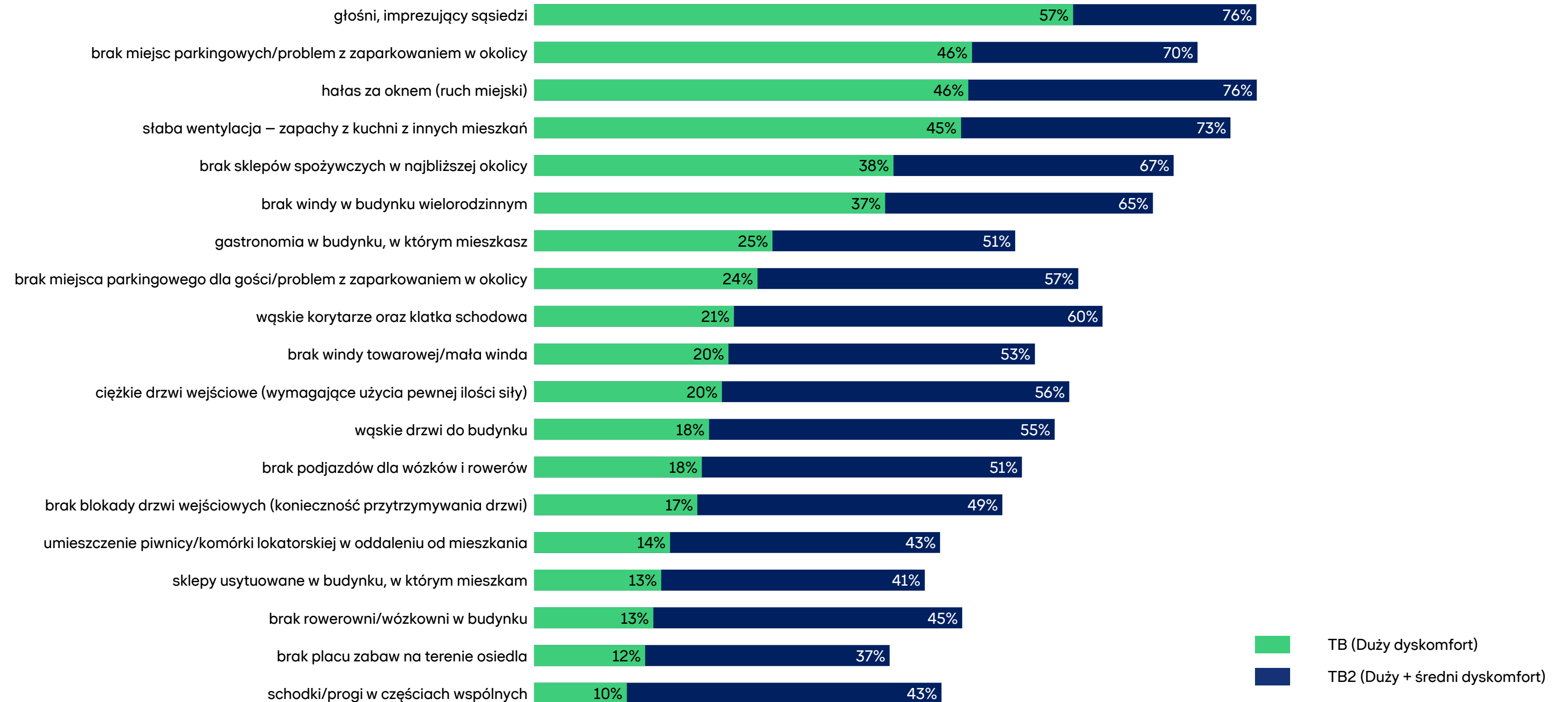
Czynniki dyskomfortu w miejscu zamieszkania

Wszyscy respondenci

Podstawowym i kluczowym elementem wywołującym dyskomfort są hałaśliwi sąsiedzi.

Silnie doskwiera również brak miejsc parkingowych w okolicy, brak windy, hałas miasta, odległość do punktów handlowych oraz zapachy z sąsiednich kuchni.

W2. Oceń na skali dyskomfortu wymienione poniżej trudności związane z miejscem zamieszkania. Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801



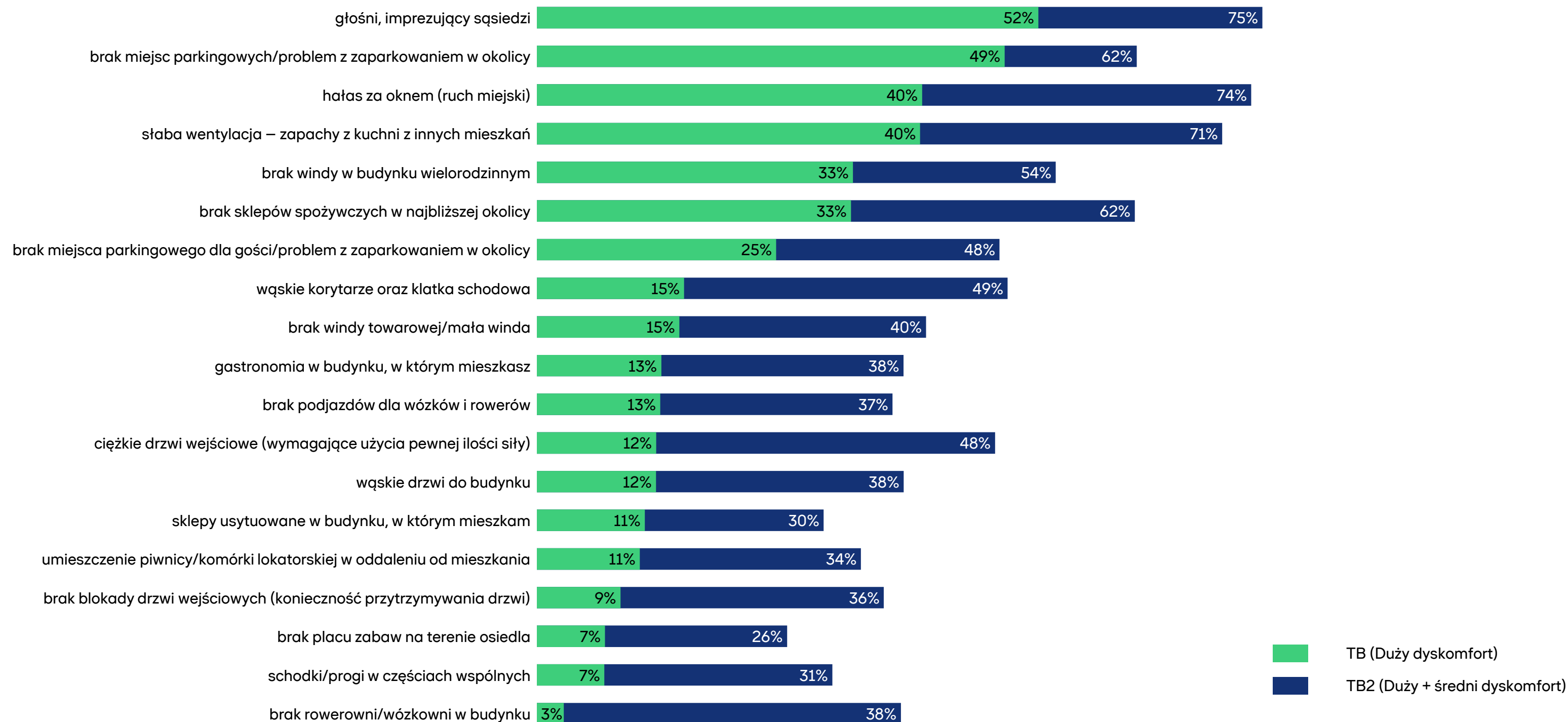
Czynniki dyskomfortu w miejscu zamieszkania

Młodzi i single bez dzieci

20-35 lat

Młodzi i bezdzietni single odczuwają ogółem mniejszy dyskomfort wynikający z warunków zamieszkania niż wszyscy respondenci.

W2. Oceń na skali dyskomfortu wymienione poniżej trudności związane z miejscem zamieszkania. Podstawa procentowania: młodzi i single bez dzieci, n=93



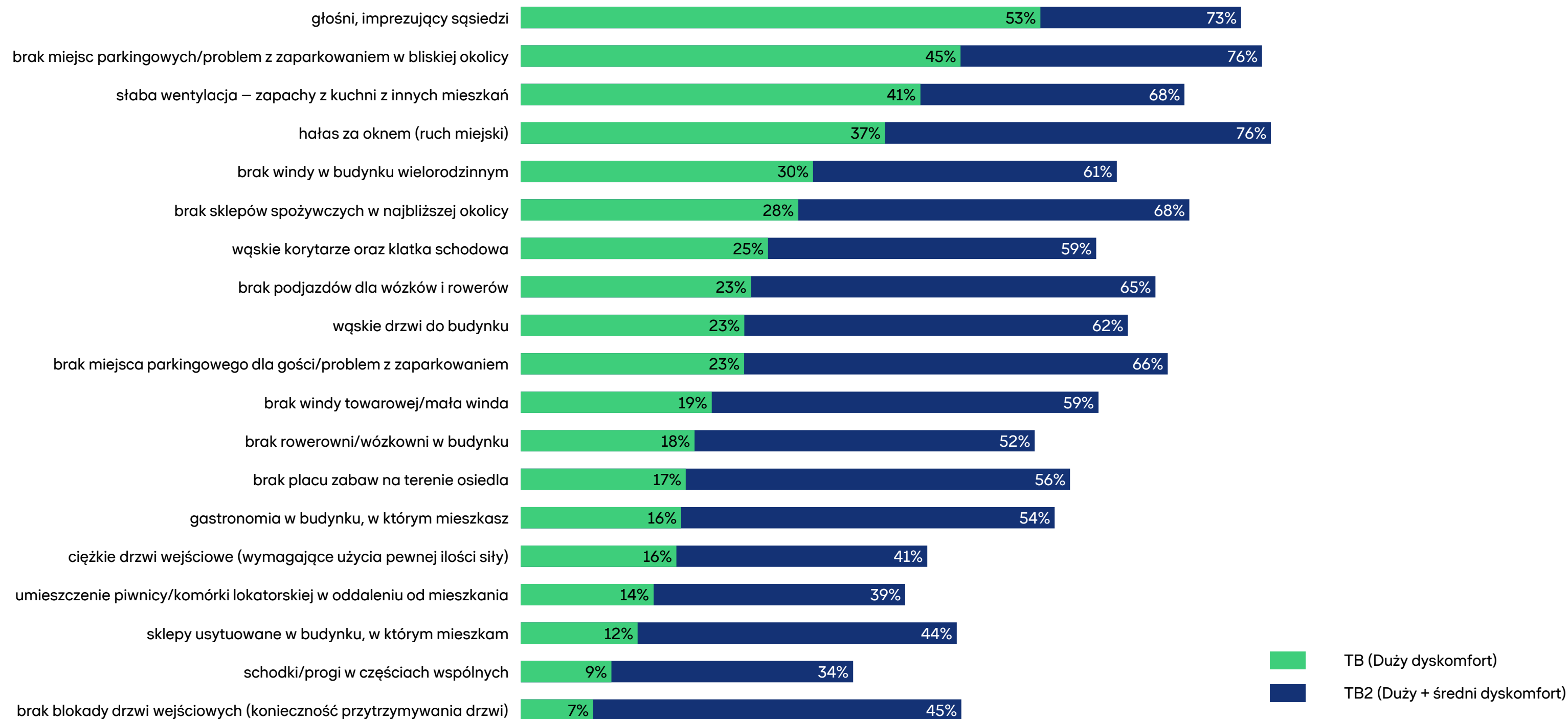
Czynniki dyskomfortu w miejscu zamieszkania

Młodzi rodzice

przynajmniej 1 dziecko do lat 3

Młodzi rodzice częściej niż ogół odczuwają pewien dyskomfort z powodu braku podjazdów dla wózków i rowerów oraz brak placu zabaw na terenie osiedla.

W2. Oceń na skali dyskomfortu wymienione poniżej trudności związane z miejscem zamieszkania. Podstawa procentowania: młodzi rodzice, n=73



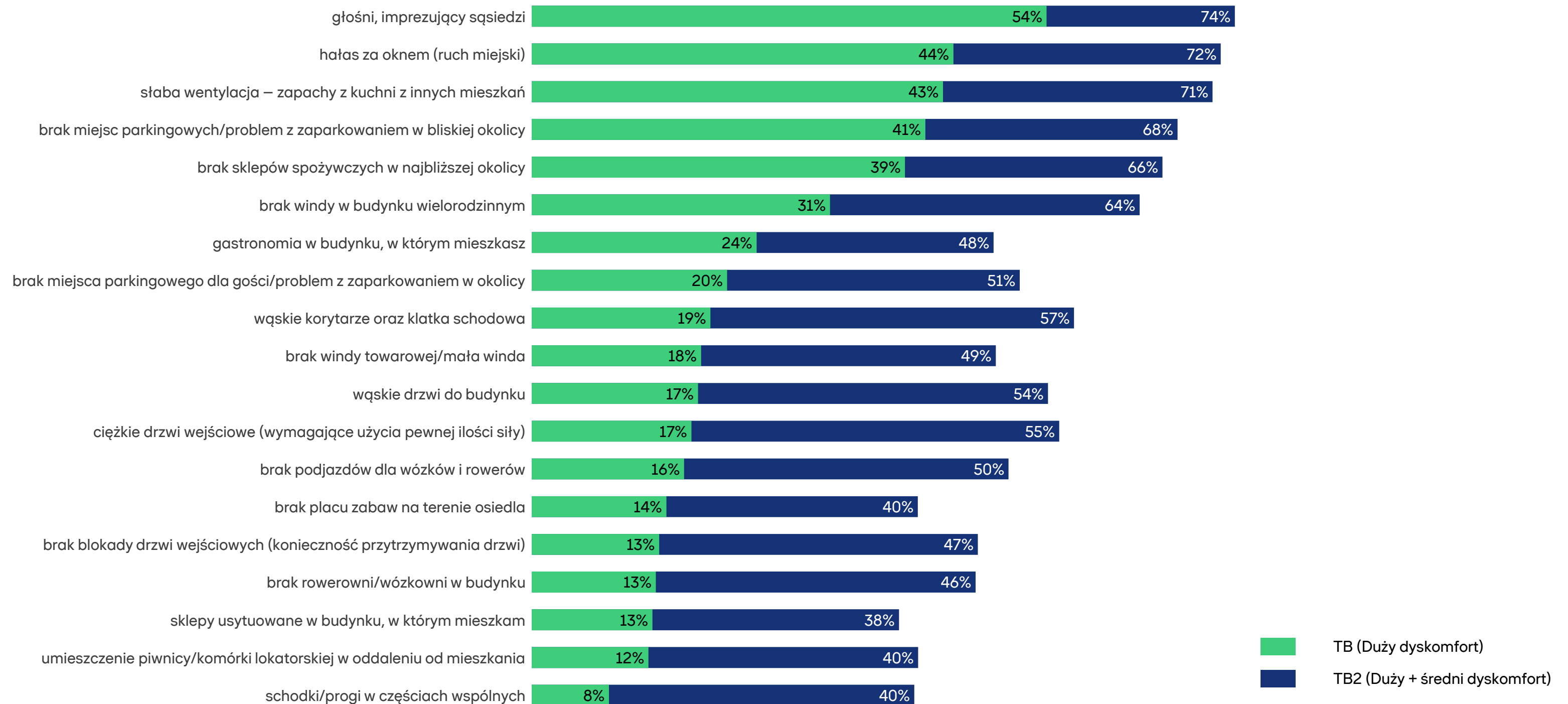
Czynniki dyskomfortu w miejscu zamieszkania

Dorośli

40-60 lat, starsze dzieci lub bez dzieci

Osobom w średnim wieku (dorośli), mniej niż wszystkim respondentom, dokucza m.in. brak miejsc parkingowych w okolicy oraz niedostępność windy.

W2. Oceń na skali dyskomfortu wymienione poniżej trudności związane z miejscem zamieszkania. Podstawa procentowania: dorośli, n=393



Czynniki dyskomfortu w miejscu zamieszkania

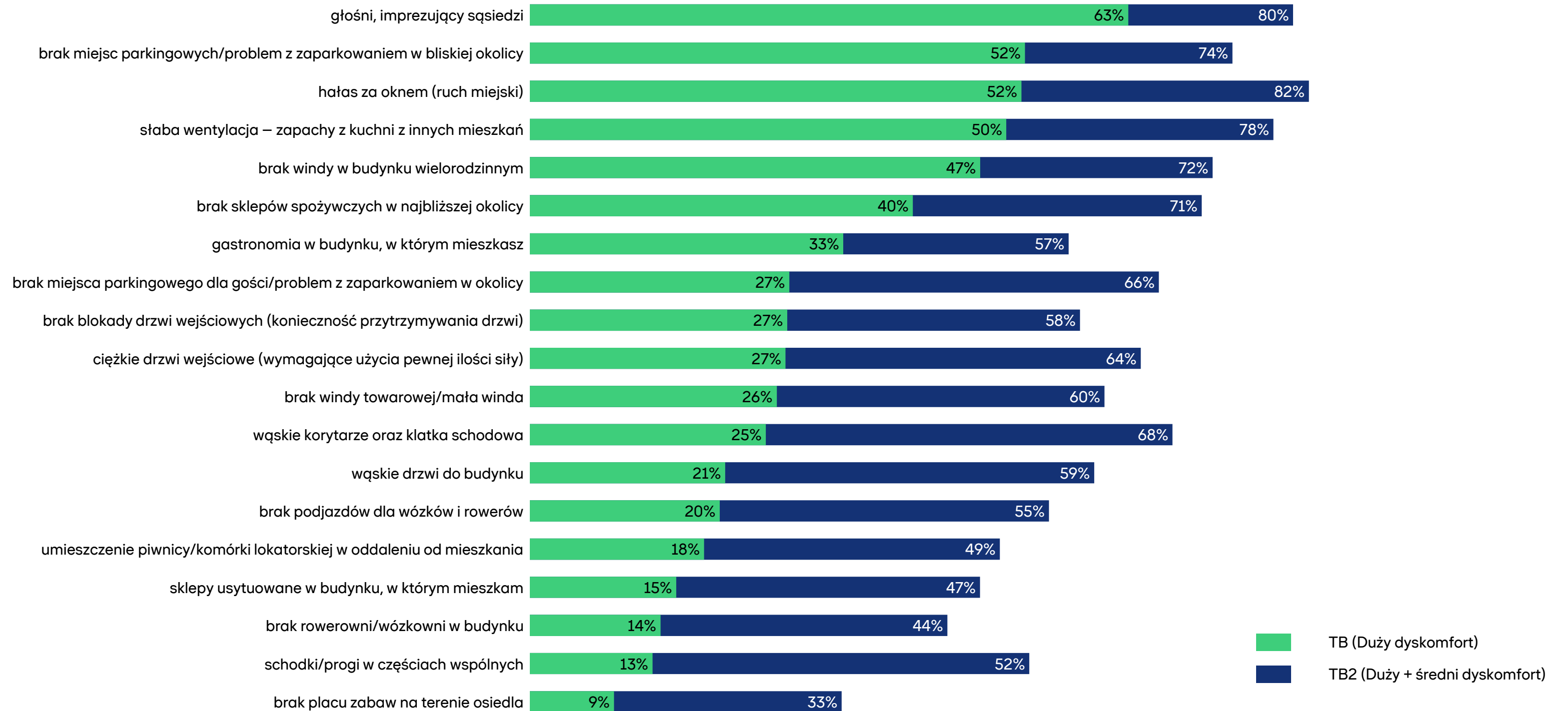
Najstarsi

60 lat, bez dzieci lub z dziećmi poza domem

Osoby starsze są narażone na istotnie wyższy dyskomfort na wielu płaszczyznach, w tym w zakresie udogodnień przestrzeni wspólnej, takich jak brak windy, mała winda, brak blokady drzwi wejściowych, ciężkie drzwi wejściowe czy schodki/progi w częściach wspólnych.

W2. Oceń na skali dyskomfortu wymienione poniżej trudności związane z miejscem zamieszkania.

Podstawa procentowania: najstarsi, n=242



Obecne miejsce zamieszkania

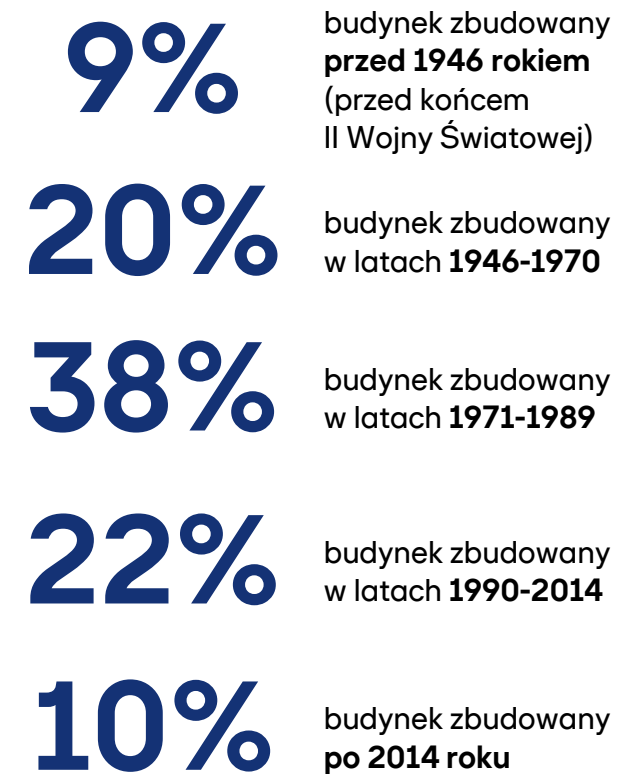
Dominującym typem zabudowy, zajmowanym przez co czwartego mieszkańca zabudowy wielorodzinnej, są budynki z tzw. wielkiej płyty, z lat 70. i 80. XX wieku.

Zakup mieszkania ma najczęściej charakter długoterminowy. Dla 2/3 właścicieli lokali obecne mieszkanie jest albo docelowym, albo takim, w którym zamierzają spędzić ponad 20 lat.

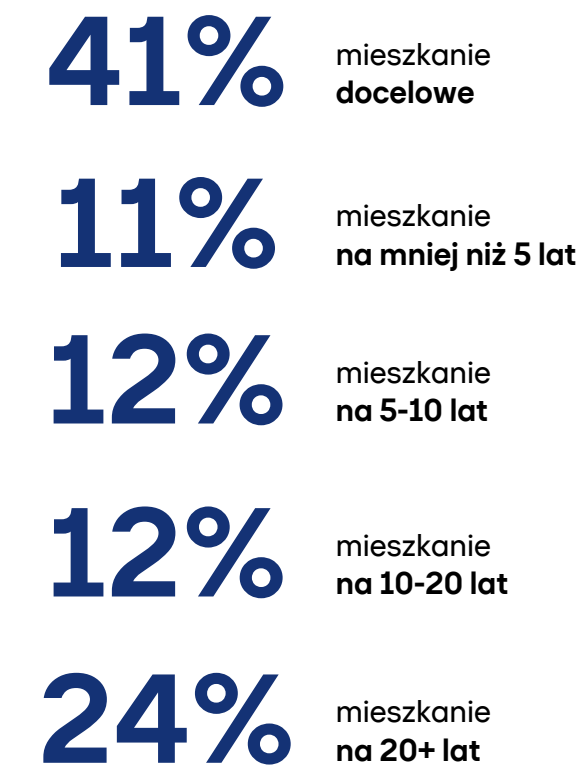


Q2 W jakich latach został wybudowany ten budynek? / Q3. Z jakim horyzontem czasowym wybierałeś obecne mieszkanie?
Podstawa procentowania: wszyscy respondenci, n=801

Rok budowy



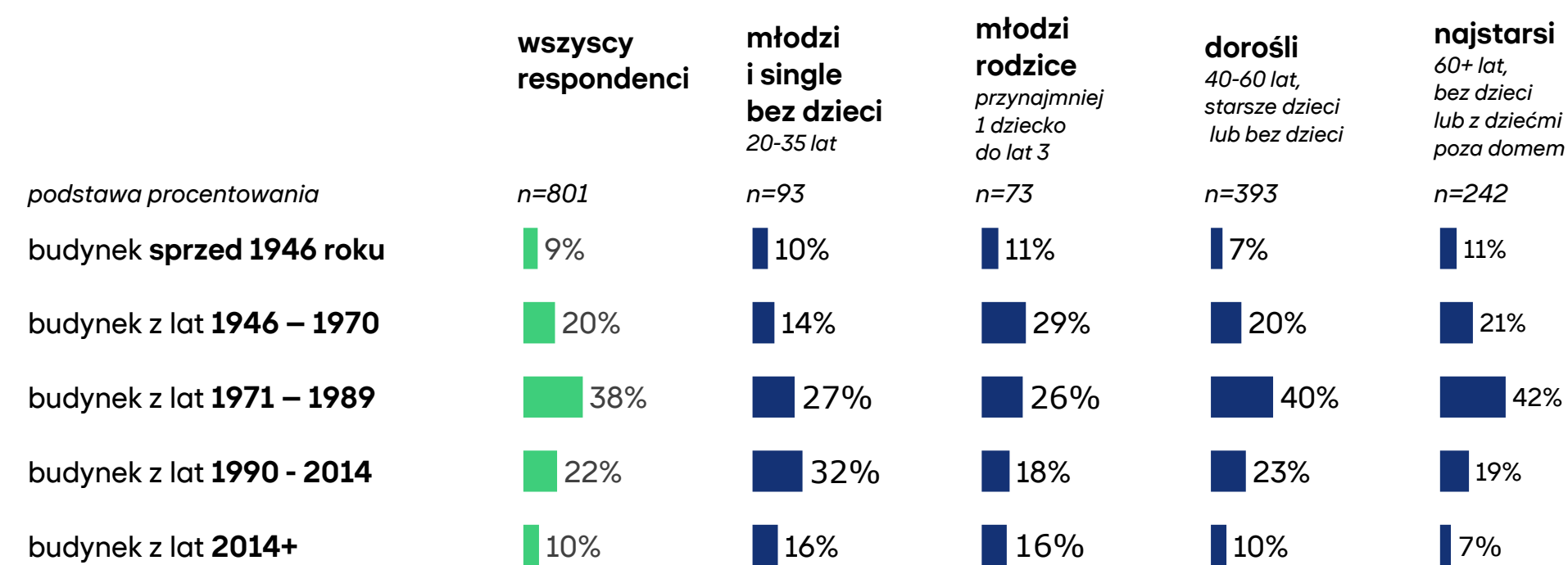
Charakter



Wiek zabudowy

Młodsze osoby i bezdziećni preferują nowocześniejsze budownictwo, wybierając częściej budynki wzniesione po 1990 roku i odrzucając bloki z wielkiej płyty. Z kolei osoby po 60. roku życia rzadziej skłaniają się ku najnowocześniejszym budynkom z lat po 2014 roku.

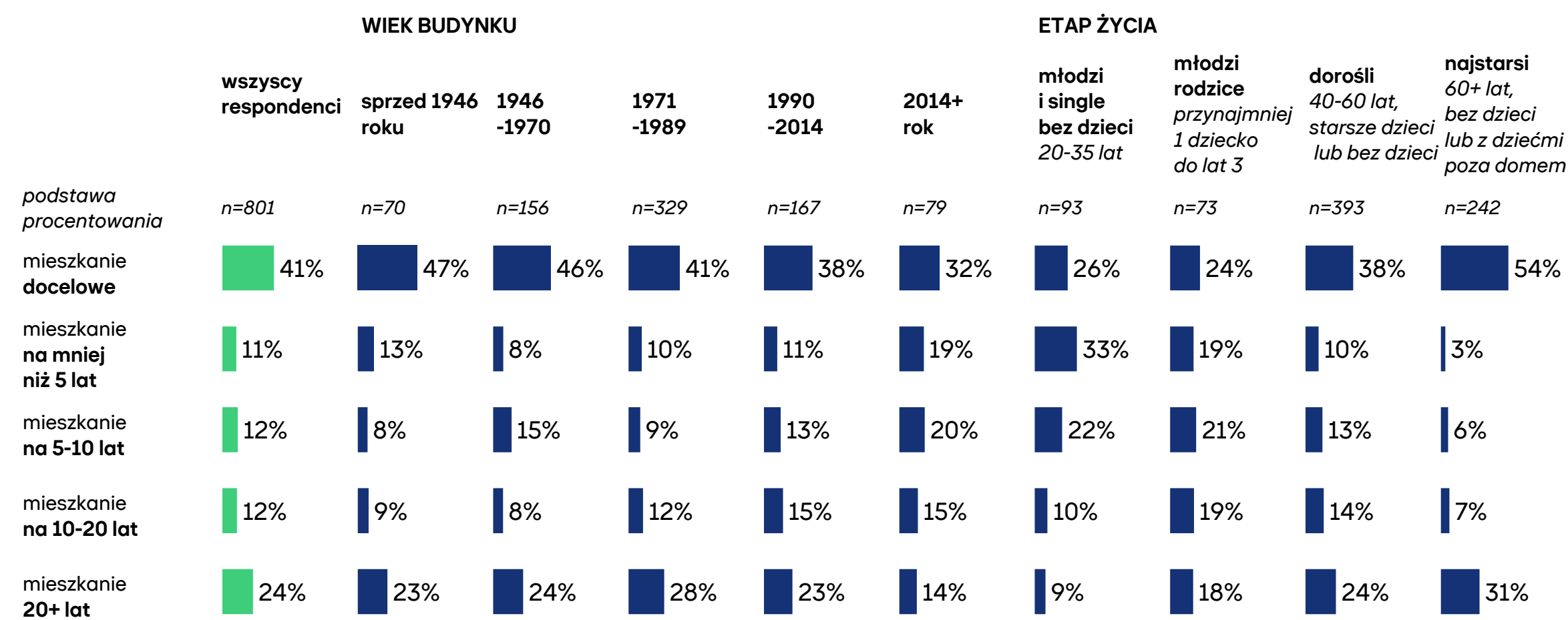
Q2. W jakich latach został wybudowany ten budynek?



Wybór miejsca zamieszkania w perspektywie czasu

Okres, w jakim zamierza się mieszkać w danym lokalu, jest związany z etapem życia oraz wiekiem właściciela.
Im młodszy mieszkaniec i nowsza zabudowa, tym większa szansa, że będzie to mieszkanie tylko na pewien etap życia.

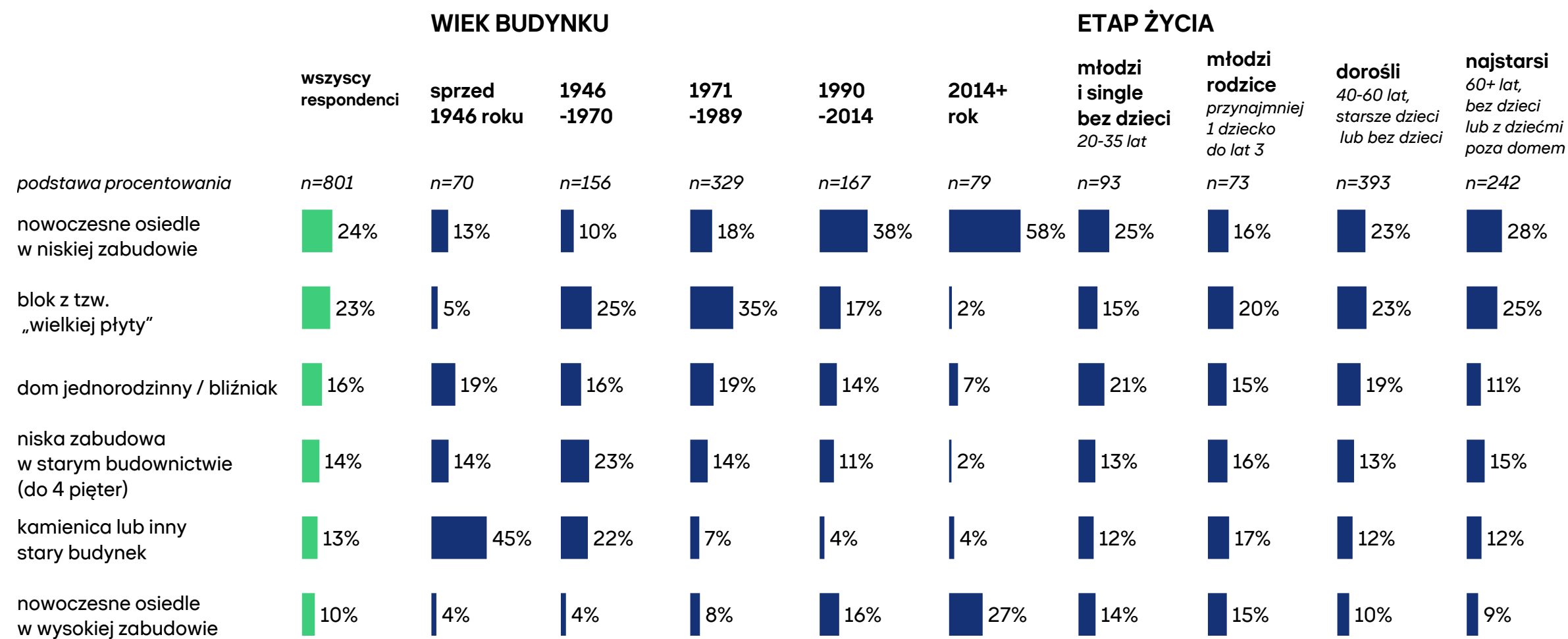
Q3. Z jakim horyzontem czasowym wybieracie obecne mieszkanie?



Preferowany typ zabudowy

Okazuje się, że w kwestii mieszkalnictwa lubimy to, co dobrze znamy. Zazwyczaj preferowany jest typ zabudowy, w jakim aktualnie mieszkamy. Perspektywa przynależna dla danego etapu życia jest kwestią drugorzędną. Jedyną wyróżniającą się tendencją jest preferencja osób 60+, którzy częściej unikają zabudowy jednorodzinnej.

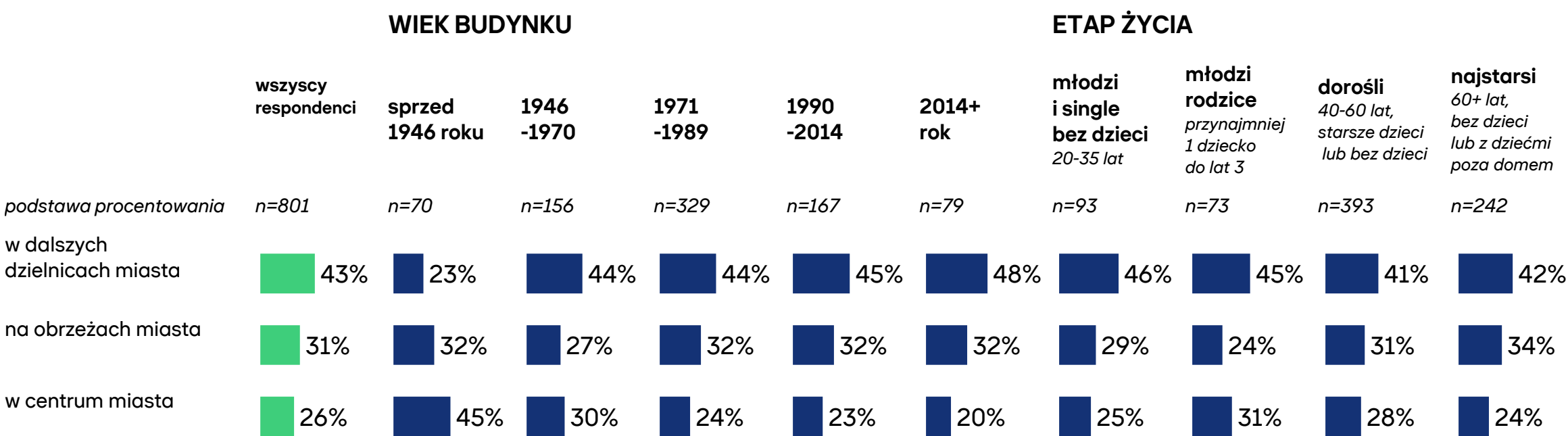
Q4. Na tym etapie życia, preferuję mieszkanie...



Preferowana lokalizacja

Mając wybór lokalizacji nowego mieszkania, większość wybrałaby miejsce w obrębie miasta, ale poza dzielnicami centralnymi. Wyjątkiem są mieszkańcy przedwojennych budynków, którzy szczególnie cenią sobie zamieszkanie w centralnych częściach miasta.

Q5. Gdybyś kupował teraz mieszkanie, jakie lokalizacje brałbyś pod uwagę?



A modern, minimalist hallway with a light-colored tiled floor. On the left, a long wall of dark mailboxes is integrated into a light-colored, vertically-slatted wall panel. The right wall is made of vertical wood panels. Two circular pendant lights hang from the ceiling. In the background, a glass door is visible, with a digital display above it showing '15:32'.

Dostępność architektoniczna – postrzeganie oraz sposób użytkowania

Topowe atrybuty nowoczesnego budownictwa wielorodzinnego

Typowe współczesne osiedle jest zamkniętym terenem, ma zautomatyzowane oświetlenie, wygodne i funkcjonalne windy. Jest przestrzenne i pozbawione barier komunikacyjnych w przestrzeniach wspólnych. Nowoczesne budownictwo to także synonim wysokiego komfortu, co dostrzegają zwłaszcza mieszkańcy takich osiedli oraz osoby starsze.

K1. Jakie cechy charakteryzują nowoczesne budownictwo wielorodzinne?

	wszyscy respondenci	WIEK BUDYNKU					ETAP ŻYCIA			
		sprzed 1946 roku	1946 -1970	1971 -1989	1990 -2014	2014+ rok	młodzi i single bez dzieci 20-35 lat	młodzi rodzice przynajmniej 1 dziecko do lat 3	dorośli 40-60 lat, starsze dzieci lub bez dzieci	najstarsi 60+ lat, bez dzieci lub z dziećmi poza domem
podstawa procentowania	n=801	n=70	n=156	n=329	n=167	n=79	n=93	n=73	n=393	n=242
zamknięte osiedle	58%	58%	57%	57%	62%	57%	65%	55%	53%	63%
automatyczne oświetlenie przestrzeni wspólnych	58%	52%	57%	55%	67%	57%	57%	53%	54%	65%
winda dojeżdżająca na każdy poziom	52%	46%	46%	50%	62%	56%	57%	56%	43%	60%
szeroka klatka schodowa	50%	46%	50%	48%	57%	45%	42%	46%	47%	57%
ogólnie wysoki komfort życia	47%	51%	40%	42%	57%	58%	49%	43%	45%	50%
duża winda osobowa	44%	34%	34%	44%	55%	49%	50%	46%	40%	47%
szerokie drzwi wejściowe	42%	51%	41%	40%	46%	40%	40%	44%	37%	49%
brak barier architektonicznych*	40%	30%	34%	41%	45%	43%	31%	32%	39%	45%

Trudności związane z niedostępnością przestrzeni wspólnych

Trzech na czterech mieszkańców zabudowy wielorodzinnej kiedykolwiek doświadczyło problemu związanego z niedostępnością przestrzeni wspólnych. Niedogodności te są powszechniejsze wśród mieszkańców starszych budynków, wybudowanych przed 1990 rokiem. Najpopularniejszą trudnością jest transport nadwymiarowych lub ciężkich przedmiotów do mieszkania oraz ogólne przemieszczanie się przy ograniczonej sprawności ruchowej.

K2. Czy doświadczyłeś w swoim życiu trudności związanych z następującymi sytuacjami?

	WIEK BUDYNKU						ETAP ŻYCIA			
	wszyscy respondenci	sprzed 1946 roku	1946 -1970	1971 -1989	1990 -2014	2014+ rok	młodzi i single bez dzieci 20-35 lat	młodzi rodzice przynajmniej 1 dziecko do lat 3	dorośli 40-60 lat, starsze dzieci lub bez dzieci	najstarsi 60+ lat, bez dzieci lub z dziećmi poza domem
podstawa procentowania	n=801	n=70	n=156	n=329	n=167	n=79	n=93	n=73	n=393	n=242
CO NAJMNIEJ JEDNA TRUDNOŚĆ	76%	78%	82%	77%	72%	65%	81%	79%	76%	74%
problem z wniesieniem dużych/ niewymiarowych przedmiotów	54%	50%	65%	59%	45%	40%	56%	57%	53%	56%
problem z wnoszeniem ciężkich zakupów	40%	43%	43%	40%	41%	31%	44%	40%	39%	39%
ograniczona sprawność ruchowa powodu urazu / kontuzji	30%	38%	31%	32%	26%	26%	25%	24%	30%	33%
problem ze zbyt wąskimi drzwiami	24%	24%	24%	28%	19%	20%	15%	19%	25%	27%
długotrwała ograniczona sprawność ruchowa z powodu słabego stanu zdrowia/choroby	17%	30%	18%	18%	10%	15%	15%	13%	17%	18%
trudność ze swobodnym poruszaniem się z dziećmi	15%	15%	15%	17%	15%	10%	10%	34%	17%	11%

Postawa wobec dostosowywania przestrzeni wspólnych do zróżnicowanych potrzeb

Mieszkańcy budynków wielorodzinnych są niemal jednomyślni – blisko 9 na 10 dostrzega potrzebę wprowadzania udogodnień przestrzennych i dostosowywania przestrzeni wspólnych do potrzeb różnych grup mieszkańców. Taka postawa nasila się wraz z wiekiem respondentów.

K3. Jak oceniasz pomysł dostosowywania przestrzeni wspólnych do potrzeb różnych grup mieszkańców np. likwidowanie progów, dobudowywanie podjazdów?

88%

n=801

wszystkich respondentów uważa, że dostosowywanie przestrzeni wspólnych jest potrzebne

uznanie dostosowywania przestrzeni wspólnych do potrzeb różnych grup mieszkańców za potrzebne

WIEK BUDYNKU					
	sprzed 1946 roku	1946 -1970	1971 -1989	1990 -2014	2014+ rok
podstawa procentowania:	<i>n=70</i>	<i>n=156</i>	<i>n=329</i>	<i>n=167</i>	<i>n=79</i>
	88%	85%	90%	87%	87%
ETAP ŻYCIA					
	młodzi i single bez dzieci <i>20-35 lat</i>	młodzi rodzice <i>przynajmniej 1 dziecko do lat 3</i>	dorośli <i>40-60 lat, starsze dzieci lub bez dzieci</i>	najstarsi <i>60+ lat, bez dzieci lub z dziećmi poza domem</i>	
podstawa procentowania:	<i>n=93</i>	<i>n=73</i>	<i>n=393</i>	<i>n=242</i>	
	81%	77%	85%	96%	

Postawa wobec użyteczności udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami również dla osób pełnosprawnych

Udogodnienia przestrzenne dla osób z niepełnosprawnościami, w opinii mieszkańców zabudowań wielorodzinnych, są wyraźnie korzystne również dla osób pełnosprawnych.

K4. Czy uważasz, że udogodnienia wprowadzane z myślą o osobach z niepełnosprawnościami (np. brak progów, szerokie drzwi i korytarze, automatyczne oświetlenie, gładka powierzchnia przestrzeni wspólnych) są korzystne także dla osób pełnosprawnych?

85%

uważa, że udogodnienia poprawiają komfort życia również osób pełnosprawnych

5%

uważa, że udogodnienia nie są korzystne wobec osób pełnosprawnych

10%

uważa, że udogodnienia nie wpływają na osoby pełnosprawne

00

05

Wnioski i rekomendacje

Wniosek

Osoby pełnosprawne odrzucają myśl, że udogodnienia architektoniczne (architektura bez barier) są przeznaczone również dla nich.

Wynika to z jednej strony z trudności w wyobrażeniu sobie zmieniających się potrzeb na kolejnych etapach życia, a z drugiej – z silnej bariery psychicznej związanej z myśleniem o swoich potencjalnych ograniczeniach (możliwość urazu, kontuzji, choroby) oraz o własnej starości.

Użytkownicy powszechnie uznają dostosowanie przestrzeni wspólnych do zróżnicowanych potrzeb za potrzebne (88% wszystkich badanych), jednak jednocześnie deklarują, że sami nie będą z takich udogodnień korzystać. Dominuje postawa: „to ważne, ale to nie dla mnie”.

Jednocześnie takie elementy jak brak progów i schodów, gładkie powierzchnie, windy docierające na wszystkie piętra czy automatyczne oświetlenie są kojarzone nie z dostępnością, lecz z nowoczesnym budownictwem, które powszechnie postrzegane jest jako bardziej komfortowe.

Rekomendacja

Choć rozwiązania z zakresu architektury dostępnej najczęściej wskazywane są jako ważne przez najstarszą grupę wiekową (60+), myślenie o mieszkaniu w kategoriach „na starość” bywa dystansujące – także wśród osób starszych, które nie chcą konfrontować się z wizją własnych ograniczeń lub niepełnosprawności.

Rekomendujemy komunikację, która opiera się na powszechnym skojarzeniu elementów dostępności architektonicznej z nowoczesnością, wyższym komfortem życia i prestiżem. Takie podejście pozwala w sposób neutralny i „bezpieczny emocjonalnie” promować rozwiązania dostępne jako uniwersalny standard współczesnego budownictwa – atrakcyjny dla wszystkich, niezależnie od wieku i kondycji.

Wniosek

W wiek emerytalny wkracza pokolenie, którego postawy życiowe odbiegają od stereotypowego obrazu seniora. To osoby, które aktywnie poszukują komfortu i są otwarte na zmianę miejsca zamieszkania, jeśli wiąże się ona z poprawą jakości życia – wybierają lokalizacje lepiej dostosowane do zmieniających się potrzeb, oferujące m.in. brak barier przestrzennych, mniej obowiązków, większe poczucie bezpieczeństwa i spokojniejsze otoczenie.

Jednocześnie wśród młodszego pokolenia coraz częściej obserwuje się podejście, w którym mieszkanie postrzegane jest jako inwestycja i miejsce zamieszkania na konkretny, wybrany etap życia. W tym kontekście dostępność architektoniczna zyskuje na znaczeniu jako atut inwestycyjny – zwiększa uniwersalność nieruchomości, czyniąc ją atrakcyjną dla szerszego grona potencjalnych nabywców lub najemców.

Rekomendacja

Choć postrzeganie siebie jako osoby starszej napotyka silną barierę – zarówno wśród współczesnych seniorów, jak i młodszych osób, dla których starość i związane z nią ograniczenia są czymś odległym i abstrakcyjnym – komunikowanie dostępności architektonicznej wyłącznie jako udogodnień dla osób starszych może być nieskuteczne.

Zalecamy, by akcentować aspekt inwestycyjny – osiedle dopasowane do potrzeb różnych użytkowników staje się bardziej uniwersalne, zyskuje na wartości i łatwiej trafia do szerszego grona odbiorców. Taka narracja może być szczególnie skuteczna w komunikacji z młodszymi nabywcami, którzy przywiązują wagę do elastyczności i przyszłościowej użyteczności mieszkania.

Wniosek

Zmienia się to, co powszechnie uznawane jest za standard na nowo budowanych osiedlach. Elementy dostępności architektonicznej, które kiedyś traktowane były jako dodatkowe udogodnienia, obecnie – takie jak winda docierająca na każdy poziom budynku, brak progów, podjazdy czy gładkie nawierzchnie – postrzegane są jako norma i obowiązujący standard.

Brak tych elementów w nowo realizowanych inwestycjach odbierany jest przez użytkowników jako istotne zaniedbanie, za które odpowiedzialność ponosi deweloper.

Rekomendacja

Dobre projektowanie przestrzeni, uwzględniające potrzeby różnych grup użytkowników, jest postrzegane jako kompetencja profesjonalnego dewelopera. Użytkownicy oczekują, że projekt inwestycji będzie wyprzedzał ich potrzeby i uwzględni udogodnienia, których sami nie są jeszcze w stanie przewidzieć – ale które realnie poprawiają jakość życia.

Deweloper powinien budować swój wizerunek jako podmiot przewidujący zmieniające się potrzeby mieszkańców, także w dłuższej perspektywie – oferując rozwiązania, które okażą się użyteczne na kolejnych etapach życia użytkowników.

Zadbanie o dostępność architektoniczną to dziś nie tylko standard projektowy, ale także niezbędny element budowania pozytywnego wizerunku w branży mieszkaniowej.

SKANSKA

Dziękujemy

