



Z ostatniej chwili Rynki Notowania Firma Analizy PB AI Po godzinach Konferencje Newslettery

Boom na senioratki jest nieunikniony

opublikowano: 2024-06-20 20:00



Anna Golas

a.golasa@pb.pl



Starzejące się społeczeństwo nakręca popyt na domy dwulokalne. Mniejsza nieruchomość nierzadko stanowi produkt inwestycyjny.



Słuchaj teraz

Powered by **Trinity Audio**

00:00

10 10 1.0x

06:43

Dom z senioratką to inwestycja złożona z dwóch połączonych budynków. Większy ma zazwyczaj ponad 100 m kw., a mniejszy 30–40 m kw. i jest przystosowany do potrzeb osób starszych – ma jedno piętro, a w środku salon z aneksem kuchennym, łazienkę i sypialnię. Z obserwacji projektantów i pośredników wynika, że zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości mocno wzrosło w ostatnich latach, a to dopiero początek. Ekspersi portalu RynekPierwotny.pl szacują, że już około 10 proc. budynków jednorodzinnych w Polsce ma senioratkę.

– O coraz większym popycie na domy dwulokalne świadczy m.in. rosnąca liczba projektów oferowanych przez firmy architektoniczne. Coraz szybciej starzejące się społeczeństwo jest głównym motorem napędowym rosnącego popytu na domy dwupokoleniowe, który ma perspektywę dalszej eskalacji – uważa Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Oferta wrażliwa na wiek

Przyczyn rosnącego zapotrzebowania na senioratki jest jednak więcej. Jak tłumaczy Jarosław Jędrzyński, w dobie galopujących cen nieruchomości możliwość podzielenia wydatków na dwa gospodarstwa domowe ma niebagatelne znaczenie.

– To samo dotyczy kosztów eksploatacji i utrzymania domu dwupokoleniowego w czasach nieustannie postępującej energetycznej drożyzny – dodaje Jarosław Jędrzyński.

Na coraz większą popularność senioratek wskazuje także Łukasz Zwierzyński, prezes firmy Z500. Jak tłumaczy, jeszcze dwie dekady temu popyt na takie budynki praktycznie nie istniał.

– Na przełomie XX i XXI w. mieliśmy do czynienia z modą na domy wielopokoleniowe, w których parter zajmowali seniorzy, a młodzi lokowali się na piętrze. Z czasem wśród młodych pokoleń bardziej widoczna stała się chęć do zamieszkania oddzielnie, na swoim. Obecnie coraz więcej osób zaczyna w planach mieszkaniowych uwzględniać sytuację swoich rodziców. Już około 5 proc. zapytań, jakie otrzymujemy od klientów, dotyczy domów dwulokalnych. Popularność takich nieruchomości rośnie – mówi Łukasz Zwierzyński.

Wojciech Rynkowski, ekspert serwisu Extradom.pl, nie ma wątpliwości, że coraz więcej osób będzie szukało łatwo dostępnych lokali na parterze.

– Dom jednorodzinny oferuje dużo więcej możliwości niż mieszkanie, w którym trudno wygospodarować miejsce dla bliskich, wymagających szczególnej uwagi. Do tego dochodzą kwestie związane ze swobodą funkcjonowania obu gospodarstw domowych. Idealnym rozwiązaniem tej sytuacji jest dom z senioratką, który zapewnia jednocześnie niezależność i umożliwia dyskretną opiekę nad starszymi członkami rodziny, bez ograniczania ich prywatności – mówi Wojciech Rynkowski.

Podobne obserwacje ma Marcin Jańczuk, analityk rynku nieruchomości w Metrohouse.

– Demografia zmusi nas zapewne do przyjrzenia się bliżej projektom domów, które pozwalają zapewnić bliskim jesień życia w komfortowych warunkach, a jednocześnie zachować prywatność i intymność wszystkich członków rodziny – mówi Marcin Jańczuk.

Także Tomasz Włodarczyk z pracowni Studiokrajobrazy.pl uważa, że wraz ze zmianami demograficznymi senioratki będą zyskiwały coraz większą popularność. Jednocześnie zwraca uwagę na rosnące zainteresowanie domami dwulokalowymi, w których oba budynki mają podobną wielkość 60-100 m kw.

– Wynika to z potrzeby zapewnienia naszym rodzicom lub dziadkom większego komfortu, by po przeprowadzce, np. z budynku wielorodzinnego, nie byli zmuszeni zamieszkać na dużo mniejszej przestrzeni, w słabszych warunkach. Nie bez znaczenia jest też fakt, że wielu seniorów dysponuje zasobami finansowymi, które pozwalają na pokrycie znaczącej części kosztów budowy i mogą oczekiwać większego udziału w inwestycji realizowanej przez ich dzieci – mówi Tomasz Włodarczyk.



Nieruchomości podatne na wiek:

Prognozy dotyczące demografii Polski są alarmujące. Z danych GUS wynika, że w 2030 r. populacja może spaść do 36,6 mln osób, w 2050 r. do nieco ponad 34 mln i do zaledwie 28,2 mln w 2080 r. Ekspertsi są przekonani, że z każdym rokiem wpływ tego trendu na rynek nieruchomości będzie coraz bardziej widoczny. Dariusz Jarzabek

Szansa na zarobek

Ekspertsi zwracają uwagę, że senioratki bywają kupowane albo budowane przez młodych ludzi, którzy chcieliby z nich korzystać nawet za 20-30 lat. Na razie traktują je jako atrakcyjny produkt inwestycyjny.

– Jeśli domy są zlokalizowane w miejscowości atrakcyjnej turystycznie, można pomyśleć o wynajmie krótkoterminowym. Dom dwulokalowy to również doskonale rozwiązanie dla przedsiębiorców, którzy dodatkową powierzchnię mogą wykorzystać na prowadzenie działalności gospodarczej. Taki lokal doskonale sprawdzi się m.in. w przypadku gabinetu kosmetycznego, lekarskiego, biura rachunkowego, handlowego czy pod działalność ubezpieczeniową. Nie bez znaczenia jest też fakt atrakcyjności takich nieruchomości pod względem inwestycyjnym, głównie z uwagi na bezproblemową odsprzedaż w przyszłości. Jeżeli nawet ktoś

poszukuje domu jednolokalowego, ale znajdzie ciekawą ofertę domu z senioratką, to nie będzie miał większego problemu z decyzją zakupu „dwóch w jednym” – przekonuje Jarosław Jędrzyński.

Z obserwacji pośredników wynika, że potrzeby osób starszych są coraz częściej brane pod uwagę przy planowaniu powierzchni mieszkań. Widać to w ofertach sprzedaży pojawiających się na portalach ogłoszeniowych.

– Przykładem może być dom na warszawskim Ursynowie, który mamy w ofercie: na parterze, blisko kuchni, mieści się pokój z własną łazienką i osobnym tarasem. Jak zapewnia ogłoszeniodawca, pokój został zaplanowany właśnie jako samodzielna, intymna przestrzeń dla seniorów. Innym przykładem jest ponad 500-metrowy dom w Chorzowie: oprócz schodów przewidziano w nim też windę, którą można dostać się z garażu na pierwsze piętro, co jest ogromnym udogodnieniem dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych – mówi Rafał Bieńkowski, ekspert portalu Nieruchomosci-online.pl.

Okiem dewelopera

Duża doza ostrożności:

Rafał Lorek

prezes spółki Port Development

Obecnie nie widzimy zainteresowania domami z senioratką, choć trudno powiedzieć, jak będzie to wyglądało w dalszej perspektywie. Widoczne jest natomiast zainteresowanie domami, w których znajduje się dodatkowy pokój na parterze. Często jest to spowodowane właśnie potrzebą goszczenia w domu rodzica na dłużej bądź na stałe. Nie jest to jednak typowa senioratka, gdzie mamy de facto małe, oddzielne mieszkanie z niezależnym wejściem. Standardowe senioratki będą powstawać głównie w ramach budownictwa indywidualnego, a nie w wyniku działań deweloperów. Trudno mi sobie dzisiaj wyobrazić osiedla domów z senioratkami. Prędzej spodziewałbym się osiedli domów o mniejszych rozmiarach, przystosowanych do zamieszkania przez seniorów. Wtedy powstawałyby miejsca, w których starsi ludzie mieliby pewne niezbędne udogodnienia, np. bliski dostęp do opieki pielęgniarstwa, przychodni lekarskich, odpowiedniej infrastruktury na powietrzu. Nie byłyby to dom spokojnej starości, tylko własny, z ogródkiem.

Tagi:

Budownictwo i nieruchomości

PB Nieruchomości

Obserwuj w **MójPB**:

+ Anna Gołasa



+ Budownictwo i nieruchomości

Możesz zainteresować się również:



Francja w deszczu: najgorsze zbiory pszenicy od lat



Ukraiński potentat streamingowy rozpycha się w Polsce



Euro Styl wysuwa się daleko w morze



Upały podbijają ceny mieszkań z klimatyzacją



Deweloperzy sprzedali ponad 3 tys. mieszkań w czerwcu. Wzrost od maja
