



Laimingos kaimynystės ataskaita 2026

Kuriame saugius, lanksčius ir įtraukius namus ateičiai



BONAVA

happy neighborhood report 2026

Tyrimas apie besikeičiančius būsto poreikius

Kur žmonės nusprendžia gyventi ir kas jiems suteikia jausmą, kad čia jauku, ir norą čia pasilikti? Per pastaruosius 10 metų „Bonava“ pastatė apie 50 000 būstų, o mūsų istorija siekia beveik 100 metų. Visą šį laiką mus vedė žmogiškas požiūris ir noras suprasti, kas iš tiesų svarbu.

Kaip pirmaujanti būsto plėtros įmonė, planuodami savo gyvenamuosius rajonus visada pradedame nuo individo ir tarpasmeninių santykių. Kai kurie aspektai laikui bėgant išlieka nepakitę, o kiti keičiasi, kaip ir mus supantis pasaulis. Per kelerius metus mes atlikome tyrimus šešiose rinkose, siekdami giliau suprasti žmonių poreikius ir tai, kas juos motyvuoja bei kaip tai keičiasi skirtinguose gyvenimo etapuose.

Šių metų tyrimo rezultatai pateikiami šioje ataskaitoje. Tikimės, kad ji paskatins naujas idėjas ir suteiks įkvėpimo. Mums tai yra vertingas įžvalgų šaltinis, padedantis siekti mūsų tikslo – sukurti saugius, svetingus ir skirtingų kartų bendruomeniškumą skatinančius rajonus ateičiai.

Apie tyrimą:

Tyrimas buvo atliktas kartu su rinkos tyrimų agentūra „VAKN“ 2026 m. sausio mėn.

Tyrime iš viso dalyvavo 4 000 respondentų (20–74 metų vyrai ir moterys) iš Švedijos, Suomijos, Vokietijos, Estijos, Latvijos ir Lietuvos.

„Bonava“ interviu: Grit Jopp - kraštovaizdžio architektė Vokietijoje,

Panu Sivula - regiono vadovas Suomijoje, Alina Urbutytė - dizaino vadovė Baltijos šalyse, Helene Dahlborg ir Kristina Hallberg - projektų rinkodaros vadybininkės Švedijoje.

Kaimynystė kaip saugi prieglobsčio vieta.	6
Būstas, neatitinkantis tradicinės šeimos normos.	12
Kas gali padaryti naujos statybos būstus patrauklesnius vyresniame amžiuje?	18
Namai kaip darbo vieta	24
Santrauka	30

Kaimynystė kaip saugi prieglobsčio vieta

Svarbiausias veiksnys, kurį žmonės vertina renkantis būstą ir gyvenamąjį rajoną, yra saugumas. Metai iš metų pastebima ta pati tendencija: saugumo jausmas tiek namuose, tiek aplinkinėje teritorijoje yra lemiamas veiksnys, lemiantis žmonių komforto jausmą ir norą čia pasilikti.

Santrauka

- Daugeliui žmonių saugumas yra svarbiausias veiksnys renkantis, kur gyventi, ir tai taip pat turi esminės reikšmės tam, ar žmonės praleidžia laiką lauke savo kaimynystėje.
- Saugumo suvokimas skiriasi tarp skirtingų amžiaus grupių, o jaunesni gyventojai nurodo, kad jų gyvenamose vietovėse jaučia didesnę nesaugumą.
- Rajonai atrodo saugesni, kai jie yra gerai apšviesti ir pritaikyti kasdieniam gyvenimui, o žaluma, klimato kaitos prisitaikymo priemonės ir bendros erdvės padeda suartinti skirtingas kartas.

Saugumas yra vienas iš pagrindinių žmogaus poreikių, tačiau kadangi jis yra ir apčiuopiamas, ir emocinis, jį apibrėžti yra gana sudėtinga. Vienu atžvilgiu jį galima stebėti ir gerinti taikant tokias priemones kaip apšvietimas ir gerai veikianti fizinė aplinka kaimynystėje, tačiau kitu atžvilgiu jis susijęs su kažkuo subtilesniu: priklausymo jausmu, supratimu apie tai, kas vyksta aplink mus, bei kontrolės ir pasitikėjimo jausmu. Tik tada, kai šis jausmas yra, galime visapusiškai naudotis savo namais ir kaimynystėje, bendrauti su kitais ir gyventi savo gyvenimą be apribojimų.

Mūsų rezultatai rodo, kad saugumo jausmas, kartu su priimtinais būsto išlaidomis, yra vienas iš svarbiausių veiksnių visoms kartoms, kai žmonės renkasi, kur gyventi. Konkrečiau tariant, 49 % respondentų teikia pirmenybę saugiai ir maloniai vietai. Saugumas taip pat yra tai, ko žmonėms reikia, kad jie norėtų praleisti laiką pačioje vietovėje. Duomenys rodo, kad saugumas užima aukščiausią vietą, kai kalbama apie asmens norą praleisti laiką lauke. 75 % respondentų saugumą laiko esminiu dalyku.

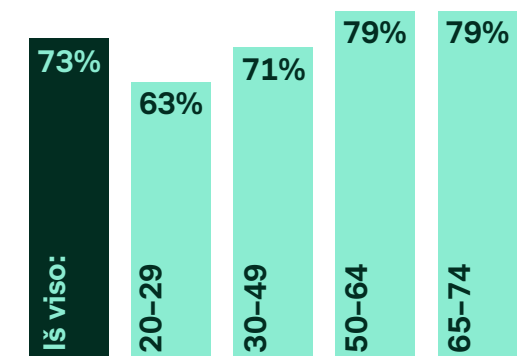
Tuo pačiu metu matyti aiškūs skirtumai tarp kartų. 50–74 metų amžiaus žmonės, palyginti su jaunesnėmis kartomis, dažniau laiko savo kaimynystę saugia. Tarp 65–74 ir 50–64 metų amžiaus žmonių 79 % teigia, kad savo kaimynystėje jaučiasi saugūs, palyginti su 63 % 20–29 metų amžiaus žmonių. Tai iš dalies galima paaiškinti tuo, kad vyresnio amžiaus žmonės turi labiau įsitvirtinusius socialinius tinklus, taip pat didesnę galimybę pasirinkti, kur gyventi. Jaunesnioji 20–29 metų karta patiria didesnę nesaugumo jausmą tiek namuose, tiek savo gyvenamojoje vietovėje. Šiuos skirtumus galima paaiškinti tokiais veiksniais kaip skirtingi judėjimo modeliai ir žiniasklaidos naudojimo įpročiai, laiko praleidimas lauke skirtingais paros laikais arba nevienodas prisirišimas prie vietos. Kartų suvokimo skirtumai kelia klausimų apie miestų plėtros ateitį: kaip galime suprojektuoti rajonus, kurie būtų laikomi saugiais, nepriklausomai nuo amžiaus ar gyvenimo situacijos?

49%

Teikia pirmenybę saugiai ir maloniai aplinkai- tai vienas svarbiausių veiksnių

75%

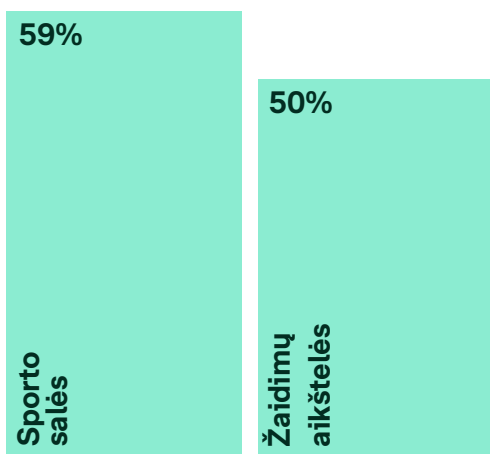
Tiki, kad saugumas yra privalomas faktorius, norint leisti laiką lauke ir gyvenamojoje aplinkoje



Amžiaus skirtumas kaip žmonės jaučiasi savo gyvenamojoje aplinkoje



„Bonava“ kraštovaizdžio architektė **Grit Jopp** nuo 2010 m. užsiima kraštovaizdžių ir gyvenamųjų rajonų projektavimu.



Žmonių, manančių, kad sporto įrenginiai ir žaidimų aikštelės yra būtini arba būtų malonu juos turėti, norint praleisti laiką lauke savo kaimynystėje, dalis.

„Bonava“ kraštovaizdžio architektė **Grit Jopp** daugiau nei 16 metų planavo gyvenamąsias aplinkas, ypatingą dėmesį skirdama saugumui. Ji pabrėžia žmogaus poreikiais grindžiamo požiūrio svarbą, kuris leidžia išryškinti tokius aspektus kaip komfortas ir bendruomeniškumas, o ne vien tik orientuotis į planavimo teisės aktus.

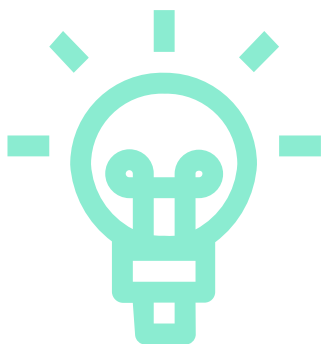
„Turime suprasti, kaip žmonės suvokia ir naudoja savo kaimynystę, o ateities iššūkis bus suderinti reguliavimo reikalavimus su kūrybingais ir ekonomiškai efektyviais sprendimais“, – sako **Grit Jopp**, paaiškindama, kad svarbi saugesnės aplinkos kūrimo dalis yra planavimas, atsižvelgiant į kitų žmonių buvimą. Gyvenimas ir veikla rajone, kur žmonės susitinka ir aktyviai naudojami bendromis erdvėmis, savaime yra stiprus veiksnys, kuriant saugumo jausmą. Kadangi vietos, kuriose jaučiasi gyvybingumas, suvokiamos kaip saugesnės, bendrų erdvių projektavimas kaimynystėje tampa itin svarbus. Kai sujungiamos ir integruojamos skirtingos funkcijos (pavyzdžiui, žaidimų aikštelės, poilsio zonos, sodų sklypai ir laisvalaikio erdvės), susidaro natūralios susitikimo vietos. Taip tarp pastatų atsiranda savotiškas vietinis centras, kuriame gali susiburti skirtingų kartų žmonės.

„Ryšių ir artumo planavimas tampa esmine saugios aplinkos kūrimo dalimi. Priešinga situacija susidaro, kai bendros erdvės yra išsibarsčiusios ir atskirtos.“

Saugumui įtakos turi ir tai, kaip gerai atpažįstame bei suprantame mus supančią aplinką. Naujoje ar neaiškioje aplinkoje gali sustiprėti nesaugumo jausmas, ypač tarp vaikų ir pagyvenusių žmonių. Svarbu tampa gebėjimas orientuotis ir tai, kaip išdėstyta teritorija.

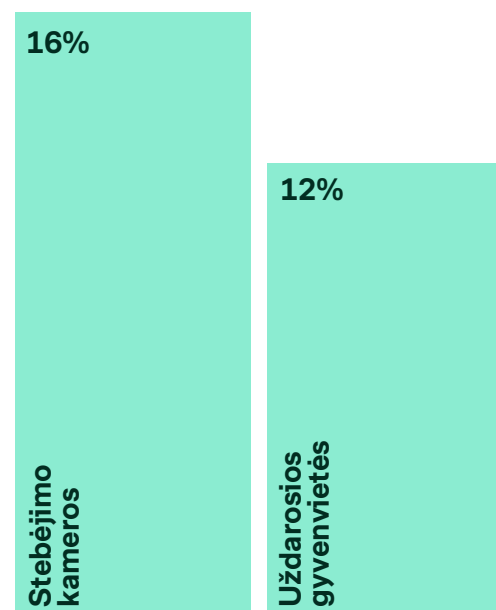
Todėl dažnai stengiamės įdiegti aiškius vizualinius elementus, kurie sukuria atpažinimo ir struktūros jausmą, pavyzdžiui, įvairias spalvų gamas, skulptūras, apželdinimą ir ženklus.





43%

mano, kad lauko apšvietimas yra būtinas, norint praleisti laiką lauke savo gyvenamajame rajone.



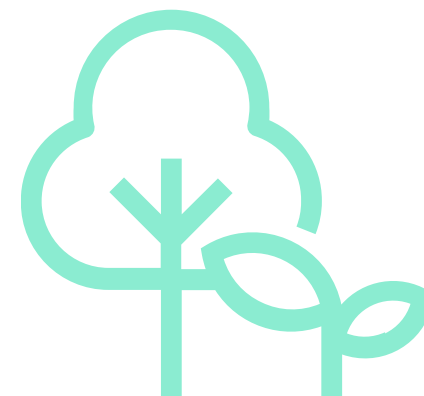
Žmonių, manančių, kad stebėjimo kameros ir uždarnos gyvenvietės yra būtinos, norint praleisti laiką lauke.

Kitas svarbus aspektas – laikas. Kaimyninė teritorija turi funkcionuoti ne tik visą dieną, bet ir visais metų laikais. Vasaros mėnesiais žaluma, šviesa ir veikla prisideda prie natūraliai gyvybingos ir patrauklios aplinkos kūrimo. Žiemą sąlygos pasikeičia. Tamsuma, mažesnis žmonių skaičius lauke ir augmenijos trūkumas gali sukelti jausmą, kad aplinka yra mažiau saugi. Norint sušvelninti neigiamą žiemos laikotarpio įspūdį, būtinas apgalvotas požiūris į apšvietimą ir spalvas. Šiuo atžvilgiu veiksminga išeitis gali būti visžaliai augalai.

„Žaluma ir spalvos vaidina ypač svarbų vaidmenį. Visžaliai medžiai ir krūmai bei augalai, kurie ištisus metus išlaiko savo spalvą, sukuria saugią ir svetingą atmosferą“,

– teigia **Grit Jopp**, pridurdama, kad žalia aplinka taip pat skatina praleisti laiką lauke ir būti aktyviems – tai veiksniai, kurie stiprina saugumo jausmą. „Ypač jaunesnių kartų, kurios dažniau susiduria su neigiamomis naujienomis ir skaitmenine aplinka, atveju fizinis buvimas gyvybingoje ir gerai prižiūrimoje aplinkoje gali padėti joms vėl susieti save su apčiuopiamesniu ir saugesniu kasdieniu gyvenimu.“

Kaip jau minėta, sudėtinga saugumo sąvoka neapsiriboja vien tik artimiausia fizine aplinka ar nusikalstamumo rizika. Ilgalaiškės ir neaiškios grėsmės taip pat gali daryti įtaką tam, kaip saugiai jaučiamės ten, kur gyvename. Su klimatu susiję veiksniai, tokie kaip ekstremalūs oro reiškiniai, aukštos temperatūros ir potvyniai, yra pavyzdžiai kitų problemų, kurios taip pat gali kelti susirūpinimą. Todėl pavėsingų vietų įrengimas, vandens valdymas ir prie klimato prisitaikę sprendimai taip pat tampa saugesnės aplinkos kūrimo darbo dalimi. Kai šie sprendimai yra matomi ir aiški, kad aplinka buvo



40%

teigia, kad žaliosios zonos jų gyvenamajame rajone yra būtinos, norint praleisti laiką lauke.

15%

laiko socialines susitikimo vietas - būtinomis.

kruopščiai apgalvota ir gerai prižiūrima, jie gali prisidėti prie kontrolės ir pasitikėjimo jausmo.

Yra keletas priežasčių, kodėl mes, „Bonava“, teikiame tokį didelį dėmesį saugumui. Viena iš jų – nesaugumas gyvenamojoje aplinkoje turi pasekmių, kurios siekia kur kas toliau nei vien tik individą. Asmeniniu lygmeniu tai gali lemti izoliaciją, judėjimo laisvės apribojimus ir, blogiausiu atveju, psichinės sveikatos pablogėjimą. Visuomeniniu lygmeniu tai taip pat kelia pavojų, kad susilpnės pasitikėjimas ir socialinė sanglauda. Tie, kurie jaučiasi nesaugūs, linkę vengti viešųjų erdvių, pasitraukti iš socialinių kontekstų ir tampa labiau linkę nepasitikėti savo aplinka. Tai gali sukelti neigiamą spiralę, nes dėl to sumažėja spontaniškų susitikimų ir kasdienių sąveikų tarp kaimynų – būtent tų elementų, kurie kuria saugias ir atsprias bendruomenes.

Saugumas didžiąja dalimi užtikrinamas per tarpasmeninius santykius. **Grit Jopp** pabrėžia, kad tai taip pat taikoma planavimo procesui. Ji skatina anksti užmegzti dialogą su gyventojais ir vietos suinteresuotosiomis šalimis, pavyzdžiui, socialiniais darbuotojais, jaunimo organizacijomis ir bendruomenės grupėmis, siekiant nustatyti su saugumu susijusias problemas ir apibrėžti planavimo tikslus.

„Įtraukiant gyventojus ir kitus asmenis ankstyvuoju etapu, sustiprėja dalyvavimo jausmas ir tapatinimasis su ta vieta.“

Ir nors sprendimas neapsiriboja vien fiziniu projektavimu, kaip būsto statytojai galime sukurti geresnes sąlygas imdamiesi konkrečių priemonių. Pasitelkdami tokias priemones kaip apšvietimas, želdiniai, geresnis orientavimasis, prisitaikymas prie klimato pokyčių ir bendravimui skirtos centrinės erdvės, galime padėti sukurti vietas, kuriose žmonės visų amžiaus grupių jaustųsi saugiai ir patogiai.

Būstas, neatitinkantis šeimos normos

Gimstamumas jau kurį laiką mažėja, o vis mažiau jaunų žmonių planuoja ateityje kurti tradicines šeimas. Tai kelia klausimą, ko ateityje reikės iš mūsų namų. Ar turėtume daugiau dėmesio skirti erdvę taupiančių, lanksčių namų kūrimui, kurių išplanavimas leistų pritaikyti gyvenamąsias erdves ir keisti kambarių paskirtį atsižvelgiant į mūsų gyvenimo etapą?

Santrauka

- Mažėjantys gimstamumo rodikliai kelia iššūkį tradicinėms šeimos normoms ir dėl to didėja poreikis namams, atspindintiems įvairesnius gyvenimo būdus ir namų ūkių tipus.
- Lankstūs išplanavimai ir erdvę taupantis dizainas gali padėti namams prisitaikyti laikui bėgant, leidžiant keisti kambarius ir jų paskirtį, kai keičiasi žmonių poreikiai.
- Nekilnojamojo turto vystytojams iššūkis yra ne tik suprojektuoti lanksčius namus, bet ir gyvenamuosius rajonus, kurie gali išlikti aktualūs, net ir keičiantis socialinėms struktūroms bei poreikiams.

Tradicinė šeima ilgą laiką buvo išeities taškas būsto plėtrai, tačiau keičiantis demografiniai situacijai, ši samprata vis dažniau kvestionuojama. Visose mūsų rinkose vidutinis vaikų skaičius dabar sumažėjo iki 1,26 vaiko vienai moteriai. Šie skaičiai, atrodo, atspindi ilgalaikį pokytį – mūsų tyrime vienas iš trijų jaunų suaugusiųjų teigia, kad neturi vaikų ir neplanuoja jų turėti. Suomijoje šis rodiklis yra dar didesnis – 47 %, palyginti su 24 % Baltijos šalyse.

Ką šie demografiniai pokyčiai reiškia mūsų būsto ir gyvenamųjų rajonų planavimui? Kadangi vis mažiau namų ūkių susidaro remiantis tradicinės šeimos modeliu, tampa aišku, kad būstas turi tenkinti įvairesnius poreikius ir atspindėti skirtingas gyvenimo situacijas. Būstas turėtų būti tinkamas tiek vienam gyvenančiam asmeniui, tiek porai be vaikų, tiek pereinamąjį laikotarpį išgyvenančiai šeimai, tiek asmeniui, kurio gyvenime vyksta pokyčiai.

Lankstūs išplanavimai – tai vienas iš būdų, kaip galime prisitaikyti prie šių kintančių poreikių. Praktikoje tai reiškia, kad namai turi būti projektuojami taip, kad galėtų keistis kartu su juose gyvenančiais žmonėmis. Turėtų būti įmanoma laikui bėgant keisti kambarių paskirtį, pavyzdžiui, paversti valgomąjį į darbo kambarį ar vaikų kambarį, nesumažinant viso namo kokybės ar funkcionalumo.

Mūsų tyrimas rodo, kad šiuo metu vis labiau paklausūs tampa techniniai sprendimai, leidžiantys perkelti arba pašalinti sienas. 21 % respondentų išreiškė susidomėjimą lanksčiomis sienomis, o didžiausią paklausą rodo 20–49 metų amžiaus grupė. 30–49 metų amžiaus grupėje šis rodiklis siekia 27 %, o 20–29 metų amžiaus grupėje – 26 %.



32%

20–29 metų jaunuoliai teigia, kad jie neturi vaikų ir neplanuoja jų turėti.

44%

20–29 metų jaunuoliai neturi vaikų, tačiau planuoja jų turėti ateityje.

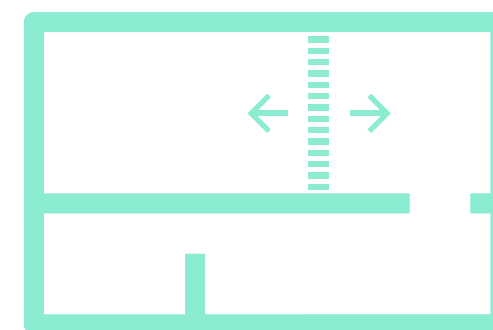


Mažesniams būstams taip pat reikalingas pritaikomumas. Siekiant patenkinti naujų finansinių realijų ir besikeičiančio gyvenimo būdo poreikius, mažesniame plote reikia sutalpinti daugiau funkcijų. Apie 56 kv. m ploto būstas gali veikti kaip vieno arba dviejų kambarių butas, sujungiant tokias funkcijas kaip virtuvė ir svetainė.

Suomijoje keli „Bonava“ projektai didelį dėmesį skiria universalumui ir lankstumui. **Panu Sivula**, regioninis vadybininkas Suomijoje, paaiškina, kad skirtingi gyventojų gyvenimo būdai nulėmė, kaip projektuojami gyvenamieji kvartalai. Privatūs būstai derinami su gerai apgalvotomis bendromis erdvėmis, pavyzdžiui, pastato viršuje įrengta pirties zona su prijungtu balkonu, taip pat bendra darbo erdvė pirmame aukšte, leidžianti dirbti nuotoliniu būdu netoli namų.

Panu Sivula priduria, kad jei norima, jog išplanavimas būtų lankstus – pavyzdžiui, įrengiant perkeliamas sienas – tai reikia apsvarstyti dar planavimo etape. Langų išdėstymas atlieka lemiamą vaidmenį nustatant, kiek namai gali būti pritaikomi. Tuo pačiu metu kyla iššūkių, ypač mažesniuose namuose.

„Mažesni namai taip pat turi būti pritaikomi“

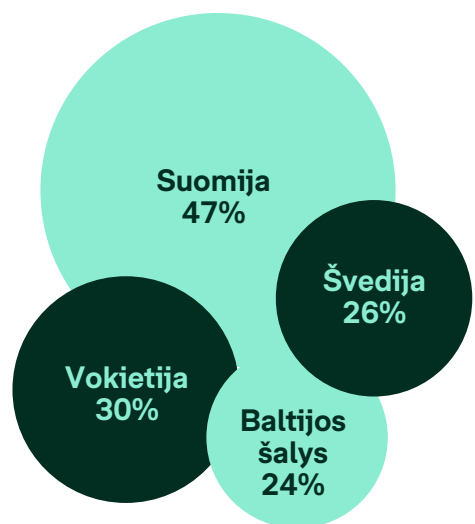
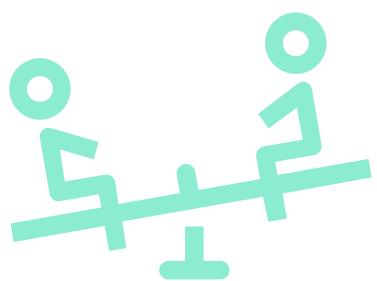


21%

domisi lanksčiomis sienomis.

17%

domisi atskiru nuomojamu būstu.



Kiekviename regione gyvenančių 20–29 metų amžiaus asmenų, kurie šiuo metu neturi vaikų ir neplanuoja jų turėti, dalis.

Tačiau šie demografiniai pokyčiai kelia ir platesnį klausimą – tokį, kuris peržengia atskirų namų ir kaimynystės ribas. Ką tai reiškia būsto planavimui ir visuomenei apskritai, kai vis didesnė jaunimo dalis neplanuoja kurti šeimos? Erdvę taupantys sprendimai, lankstūs išplanavimai ir gerai suprojektuotos bendros erdvės yra svarbios atsakymo dalys, tačiau ne mažiau svarbus yra ir gebėjimas planuoti aplinką, kuri galėtų prisitaikyti prie besikeičiančių sąlygų. Tai daro įtaką tam, kaip planuojame bendras aplinkas, paslaugas, susitikimo vietas ir socialines struktūras.

Ši situacija reikalauja lankstesnio požiūrio į miestų planavimą, kai teritorijos gali vystytis ir būti pertvarkomos laikui bėgant, keičiantis poreikiams. Turime žvelgti plačiau nei tik į šiandienines tikslines grupes ir kurti struktūras, kurios veiks visoms kartoms. Kaip galime suprojektuoti rajonus, kurie išliks aktualūs tiek dabar, tiek ateityje? Tai klausimas, į kurį atsakymai dar nėra aiškūs, tačiau jį vis svarbiau nagrinėti bendradarbiaujant su kitais suinteresuotaisiais subjektais, dalyvaujančiais visuomenės formavime ir plėtroje.

Turint tai omenyje, tampa aišku, kad būsto plėtra turi leisti laikui bėgant keistis. Mūsų užduotis – sukurti namus ir gyvenamuosius rajonus, kurie atitiktų šiandienos poreikius, bet kartu galėtų vystytis atsižvelgiant į naujus gyvenimo būdus.



Namai kaip darbo vieta

Daugeliui žmonių namai tapo ir darbo vieta, o tai daro įtaką tam, kaip projektuojame tiek būstus, tiek gyvenamuosius rajonus. Kadangi vis daugiau žmonių dirba nuotoliniu būdu, didėja poreikis rasti erdvę taupiančius ir lanksčius sprendimus. Tokius sprendimus, kurie leistų dirbti sklandžiai ir užtikrintų pakankamą privatumą tiek namuose, tiek netoliese esančiose bendro naudojimo erdvėse. Kaip galime sukurti gyvenamąsias erdves, kuriose būtų suderintas darbas ir asmeninis gyvenimas? Ir kaip tai įgyvendinti mažesnėse gyvenamosiose erdvėse?

Santrauka

- Kadangi 41 % dirbančiųjų bent kartą per savaitę dirba iš namų, namai vis labiau tampa vieta, skirta tiek asmeniniam gyvenimui, tiek darbui.
- Mažesnėse gyvenamosiose erdvėse reikalingi išradingesni sprendimai – nuo lanksčių baldų iki specialiai įrengtų darbo vietų, pasižyminčių gera ergonomika, apšvietimu ir privatumu.
- Susidomėjimas bendromis darbo erdvėmis kaimynystėje auga, tačiau jų sėkmė priklauso nuo kruopštaus planavimo, aiškos koncepcijos ir atsidavusio vadovavimo.

Mūsų tyrimas rodo, kad 41 % dirbančiųjų dirba nuotoliniu būdu bent vieną dieną per savaitę. Beveik 30 % taip pat norėtų turėti namuose specialią darbo vietą. Susidomėjimas yra panašus tarp 30–49 metų amžiaus žmonių (31 %) ir 20–29 metų amžiaus žmonių (30 %). Nuotolinis ir mišrus darbo modeliai kelia naujus lūkesčius dėl to, ką namai turi užtikrinti. Kai namuose nuotoliniu būdu dirba vienas ar net keli šeimos nariai, tai kelia didesnius reikalavimus lankstumui ir išmaniesiems sprendimams, kurie leidžia sukurti funkcionalias darbo zonas net ir mažesnėse gyvenamosiose erdvėse.

Viena iš problemų yra tai, kad auganti darbo erdvių paklausa sutampa su kylančiomis kainomis už kvadratinį metrą keletą rinkų. Todėl paprasčiausiai padidinti erdvę retai kada yra realistiškas sprendimas. „Bonava“ dizaino vadovė Baltijos šalyse Alina Urbutytė pabrėžia, kad būstai turi būti projektuojami protingiau, kad ta pati erdvė galėtų atlikti keletą funkcijų. Gyvenamosios erdvės turėtų atitikti tiek darbo, tiek asmeninio gyvenimo poreikius, nesukeliant spaudimo ar nepatogumų jausmo. Kai kuriais atvejais tai gali reikšti specialią zoną svetainėje, atskirtą nuo valgomojo. Kitais atvejais tai gali būti niša, lankstus baldų sprendimas arba erdvė, kuri skirtingais dienos laikais naudojama skirtingai. **Alina Urbutytė** sako:

„Namai turi būti suprojektuoti su geresniu supratimu apie kasdienio gyvenimo ritmą. Darbo vietos turi būti praktiškos, atsižvelgiant į ergonomiką, apšvietimą, interneto ryšį ir galimybę dirbti be trukdžių ilgesnį laiką.“



35%

mano, kad bendros darbo erdvės gyvenamuosiuose rajonuose yra šiek tiek arba labai įdomios.

Vienas iš būdų patenkinti šiuos poreikius – lankstūs baldai. Sulankstomi stalai ir lovos arba sprendimai, leidžiantys laikinai atskirti erdves, gali padaryti didelį skirtumą mažesniuose būstuose.

Tuo pačiu metu negalima laikyti savaime suprantamu dalyku, kad tokie sprendimai sulauks visuotinio pritarimo. Mūsų įsivaizdavimai apie tai, kaip turėtų atrodyti namai, yra giliai įsišakniję ir skiriasi tiek tarp kartų, tiek skirtingose rinkose. Jaunesnės šeimos dažnai yra atviresnės novatoriškiems išplanavimams ir bendroms funkcijoms, o vyresnio amžiaus žmonės paprastai teikia pirmenybę tradiciškesniems sprendimams. Lūkesčiai dėl to, kaip turėtų atrodyti namai, dažnai yra gana aiškūs, net jei jie skiriasi skirtingose rinkose, todėl vizualizacija tampa labai svarbi. Pavyzdiniai namai ir aiškūs planai padeda žmonėms lengviau suprasti, kaip mažesni namai gali veikti praktikoje.

Taip pat pastebime augančią bendrų darbo erdvių paklausą gyvenamuosiuose rajonuose. Iš viso 35 % respondentų teigia, kad juos tai domina, o didžiausias susidomėjimas pastebimas tarp jauniausių kartų (48 %, palyginti su 35 % vidurkiu).

Keliuose projektuose įrengiamos bendradarbiavimo erdvės, kuriose gyventojai gali rezervuoti darbo vietas ir naudotis bendromis patalpomis, pavyzdžiui, spausdintuvais ir sparčiuoju internetu. Daugeliui šios erdvės tampa svarbiu namų papildymu, ypač mažesniuose butuose, kur gali būti sunku skirti nuolatinę darbo vietą. Bendros darbo erdvės taip pat padeda kurti naujas susitikimo vietas kasdieniame gyvenime ir gali stiprinti bendruomenės jausmą kaimynystėje.

Tačiau bendros darbo erdvės vis dar yra sritis, kurioje reikia išbandyti ir sukurti daugybę sprendimų. Nepakanka tiesiog skirti kambarį ir pavadinti jį bendradarbiavimo erdve. Kad tai veikėtų, erdvei reikalinga aiški koncepcija. Ar tai turėtų būti tyli vieta, skirta susikaupusiam darbui, ar labiau socialinė ir gyvesnė aplinka? Ar ji turėtų būti naudojama

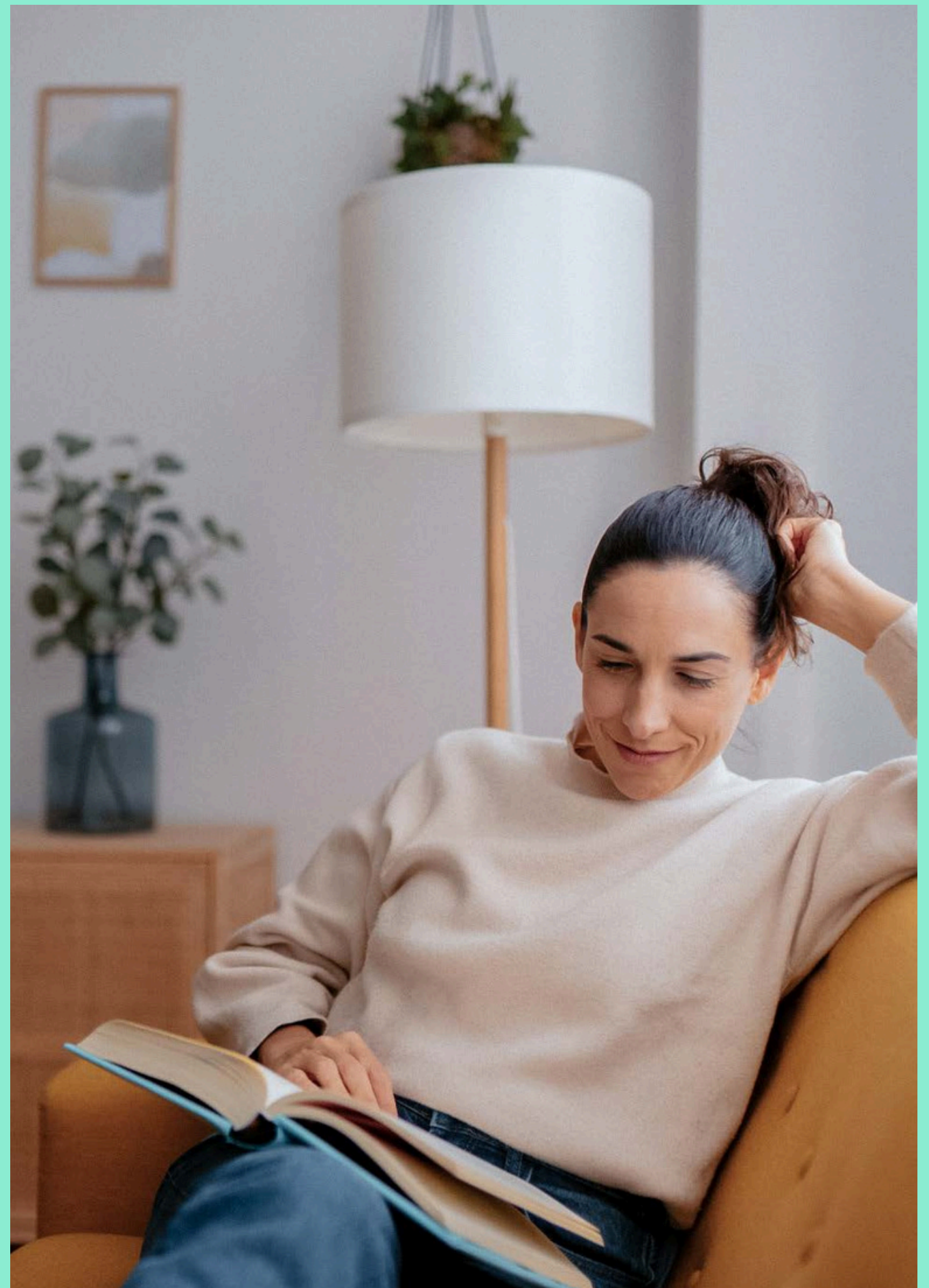
48%

Amžius
20-29

13%

Amžius
65-74

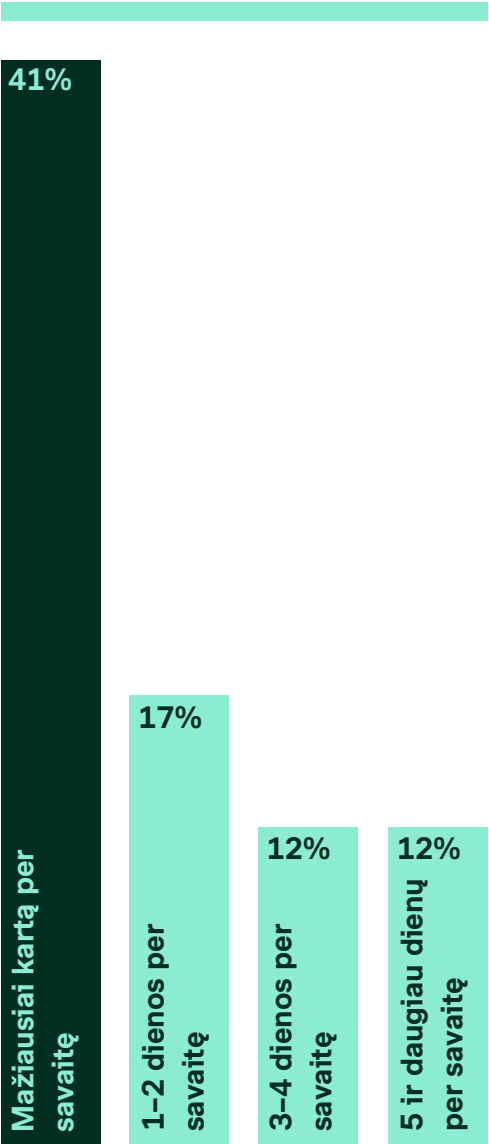
Žmonių, kuriems bendros darbo erdvės gyvenamuosiuose rajonuose atrodo gana arba labai įdomios, dalis.





visą darbo dieną, ar tik trumpesnėms sesijoms, ir ar ją reikia rezervuoti iš anksto? Mūsų patirtis bendrų erdvių srityje rodo, kad valdymas ir komunikacija yra lygiai taip pat svarbūs kaip ir pats dizainas. Net gerai suplanuota erdvė gali greitai prarasti savo vertę, jei trūksta aiškių gairių ir ji yra naudojama netinkamai.

Kadangi ribos tarp namų ir darbo vis labiau išnyksta, auga poreikis turėti išmanius, erdvę taupiančius namus. Kaip visuomenė, turime toliau plėtoti būstus ir gyvenamuosius rajonus, atsižvelgdami į besikeičiančius žmonių poreikius. Tuo metu, kai didžioji gyvenimo dalis vyksta arčiau namų, vis svarbiau tampa kurti namus ir gyvenamuosius rajonus, kuriuose žmonės galėtų praleisti visas dienos valandas ir kuriuose būtų galima sudaryti sąlygas visiems kasdienio gyvenimo aspektams.



Dirbančiųjų, kurie kiekvieną savaitę dirba iš namų, dalis.

Kas gali padaryti naujos statybos būstus patrauklesnius vyresniame amžiuje?

Naujai pastatyti namai siūlo šiuolaikinius standartus, komfortą ir minimalų priežiūros poreikį – privalumus, kurie, teoriškai, turėtų juos padaryti ypač patrauklius vyresnio amžiaus tikslinei grupei. Tačiau mūsų tyrimas rodo, kad 65–74 metų amžiaus žmonių susidomėjimas naujos statybos gyvenamaisiais rajonais yra palyginti mažas. Tuo pačiu metu senstanti visuomenė keičia būsto paklausą įvairiose rinkose, dėl to vis labiau didėja neatitikimas tarp namų, kuriuose žmonės gyvena, ir tų, kurių jiems iš tikrųjų reikia. Supratimas, kas lemia šį neatitikimą, yra esminis norint sukurti būstą, kuris geriau atitiktų šios kokybei dėmesio skiriančios kartos lūkesčius, ir formuoti tiek gyvenamuosius rajonus, tiek platesnę visuomenę ateityje.

Santrauka

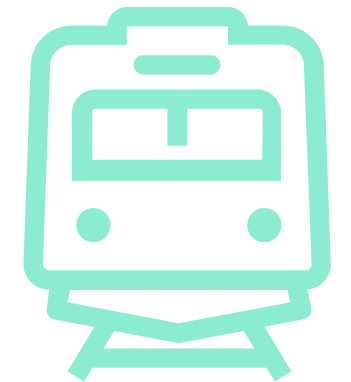
- Naujos statybos būstas atitinka daugelio pagyvenusių žmonių poreikius, tačiau mažas noras persikelti ir stiprus prisirišimas prie esamų namų sukuria akivaizdų paradoksą šioje demografinėje grupėje.
- Kai vyresnio amžiaus žmonės ir toliau gyvena didesniuose namuose, dalis būsto pasiūlos tampa „užrakinta“, o tai riboja mobilumą ir prisideda prie didesnio rinkos disbalanso.
- Kad patrauktų vyresnio amžiaus žmones, naujos statybos namai turi pasižymėti kokybe, savitu stiliumi, savarankiškumu ir socialiniais ryšiais, esantys svetingose, įvairių kartų gyventojų kaimynystėse.

Net 45 % 65–74 metų amžiaus žmonių teigia, kad mažai tikėtina, jog jie kada nors persikels, o tik 19 % tikisi, kad jų kitas būstas bus geresnis už dabartinį. Tai rodo mažą norą keisti gyvenamąją vietą, o tai turi akivaizdžių pasekmių būsto rinkai, nes vyresnio amžiaus žmonės linkę likti pernelyg dideliuose namuose arba senuose butuose, kuriems reikalingas remontas. Dėl to dalis būsto pasiūlos iš esmės yra „užrakinta“, o tai riboja mobilumą ir prisideda prie struktūrinės rinkos pusiausvyros sutrikimo.

Todėl vis svarbiau suprasti, kaip žmonės nori gyventi senstant. Daugeliui šios amžiaus grupės atstovų svarbiausia yra sukurti geresnes sąlygas kito gyvenimo etapo metu. Tai gali reikšti prieinamesnius ir funkcionalesnius būstus, pageidautina esančius netoli paslaugų ir viešojo transporto. Kitas svarbus aspektas – galimybė toliau gyventi pagal savo norus, aplinkoje, kurioje jaučiamasi saugiai ir patogiai. Tačiau svarbūs ir emociniai aspektai – kaimynystė turi būti patraukli, draugiška ir estetiškai maloni.

Šiandien 70 % vyresnio amžiaus žmonių savo dabartiniame būste gyvena jau daugiau nei dešimt metų, o 76 % teigia esą patenkinti savo būsto sąlygomis. Mums, kaip būsto vystytojams, tai reiškia, kad bet kokie potencialūs nauji būstai turi būti suvokiami kaip tikrai patrauklus dalykas – žingsnis link naujo ir įdomaus gyvenimo etapo.

Svarbu suprasti, kad ši grupė daugeliu atžvilgių yra panaši į kitas demografines grupes. Jų aplinkybės ir pageidavimai skiriasi, todėl būsto planavimas, grindžiamas vien tik amžiumi, yra gana paviršutiniškas požiūris. Visose amžiaus grupėse žmonės yra labai motyvuoti priimti sąmoningus sprendimus ir tikisi, kad nauji namai turėtų simbolizuoti naują, vertingą gyvenimo etapą, o ne gyvenimo kokybės pablogėjimą. Svarbu ne amžius, o patirtis – ir būtent tai lemia aiškius ir aukštus lūkesčius dėl to, ko žmonės tikisi iš savo būsimų namų.



34%

65–74 metų amžiaus žmonių nurodo norą turėti namus, kuriuos lengviau prižiūrėti, kaip persikėlimo priežastį.

26%

65–74 metų amžiaus žmonių teigia, kad labai domisi persikraustymu į naujai pastatytą gyvenamąjį rajoną.

40%

20–29 metų amžiaus žmonių didžioji dalis pareiškė didelį susidomėjimą persikraustymu į naujai pastatytą gyvenamąjį rajoną.

Mūsų tyrimas rodo, kad 65–74 metų amžiaus žmonės, kurie svarsto galimybę persikelti į naujus namus, ieško praktinių, funkcionalių privalumų, pageidautina – jau susiformavusiame ir estetiškai patraukliame rajone. Būstas, kurį lengva prižiūrėti ir kuris yra netoli paslaugų, bus laikomas ypač patraukliu. Konkrečiau tariant, 34 % kaip priežastį, kodėl nori persikelti, nurodo norą turėti būstą, kurį lengviau prižiūrėti, o 51 % mano, kad artumas paslaugoms ir viešajam transportui yra vienas iš svarbiausių veiksnių renkantis gyvenamąją vietą. Tokie veiksniai kaip energijos vartojimo efektyvumas ir modernūs techniniai sprendimai taip pat vaidina svarbų vaidmenį vertinant kokybę. Štai keletas pavyzdžių iš mūsų gautų atsakymų:

„Galite būti tikri, kad viskas veiks nuo pat pradžių.“

„Didesnis energijos efektyvumas.“

Daugelis ieško būstų, kurie būtų suprojektuoti taip, kad atitiktų kasdienes poreikis: geras daiktų laikymo sprendimas, erdvios virtuvės, vietos esamiems baldams ir galimybė priimti šeimos narius bei draugus. Pasak „Bonava“ projektų rinkodaros vadovės **Helene Dahlborg**, sprendimų priėmimo procese taip pat didelę reikšmę turi klasikinės savybės, tokios kaip saulės šviesa, malonūs vaizdai bei rami ir saugi aplinka. „Gyvenamieji projektai su patrauklia architektūra, derančia su vietovės charakteriu, taip pat siūlantys tokias savybes kaip erdvūs balkonai su stiklinimo galimybe, laikomi ypač patraukliais“, – sako **Helene Dahlborg**.

Tačiau nepaisant to, kad šie pageidavimai didžiąja dalimi sutampa su tuo, ką siūlo naujos statybos būstai, noras persikelti į naujos statybos rajoną tarp vyresnio amžiaus žmonių išlieka žymiai mažesnis. Tai sukuria akivaizdžią įtampą – tam tikrą paradoksą vyresniosios kartos atžvilgiu. Tik 26 % respondentų nurodo didelį susidomėjimą persikraustymu į naujos statybos gyvenamąjį kompleksą, palyginti su 40 % tarp tų, kurie





Veiksniai, mažinantys kliūtis persikelti į naujos statybos būstą:

Remti
nepriklausomybę

Aukšta kokybė

Šilta ir svetinga
aplinka

yra 20–29 metų amžiaus. Vienos iš pagrindinių priežasčių – įspūdis, kad išlaidos yra didelės, ir susirūpinimas dėl finansinio neapibrėžtumo:

„Nauji butai paprastai yra labai brangūs.“

„Pensininkui per brangu.“

Be finansinių aspektų, svarbų vaidmenį vaidina ir su naujai pastatytais būstais susijęs neapibrėžtumo jausmas. Naujai pastatyti rajonai kartais gali būti suvokiami kaip negyvi ir neturintys savito charakterio:

„Naujos gyvenamosios zonos dažnai yra nuobodžios ir neturi savito žavesio.“

„Dažnai per toli nuo miesto centro.“

Vyresnioji karta dažnai turi didelę patirtį, kaip laikui bėgant kurti savo namus ir tobulinti gyvenamąją aplinką. Tai taip pat lemia aiškius lūkesčius, susijusius su vykdymu ir kokybės pojūčiu. Kai naujos statybos būstas atitinka šiuos lūkesčius, jo patrauklumas didėja. Todėl galimybė įsitraukti į procesą ankstyvoje stadijoje ir daryti įtaką medžiagų pasirinkimui bei dizainui gali būti svarbus veiksnys. Tai suteikia didesnę kontrolės jausmą ir galimybę sukurti namus, atspindinčius individualius pageidavimus.

Socialinis kontekstas yra dar vienas svarbus veiksnys. Daugelis žmonių teikia pirmenybę gyvybingai aplinkai, kurioje susimaišo skirtingos kartos, o ne rajonams, skirtiems konkrečiai amžiaus grupei. „Bonava“ projektų rinkodaros vadovė **Kristina Hallberg** paaiškina, kad galimybės spontaniškai bendrauti ir bendruomeniškumo jausmas kasdieniame gyvenime vaidina svarbų vaidmenį, kai kalbama apie komfortą ir gerovę. „Toks paprastas dalykas, kaip pasisveikinimas ir bendravimas su kaimynu vardu, gali sustiprinti priklausymo jausmą, o tai, savo ruožtu, sumažina vienatvės jausmą“, – sako **Kristina Hallberg**.

Žmonės taip pat linkę susidaryti stiprų prisirišimą prie vietų, ir tai gali būti dar viena priežastis, kodėl jie nenori persikelti. Namai saugo prisiminimus, santykius ir tapatybės jausmą, kuriuos sunku atkurti. Tai taip pat apima santykius su kaimynais ir saugumo jausmą, kylantį iš ilgalaikio priklausymo kaimynystei. Dėl to daugelis nusprendžia likti ten, kur yra, net jei jų namai jau nebėra idealūs. Norint tai pakeisti, mums reikia alternatyvų, kurios ne tik tenkintų praktinius poreikius, bet ir siūlytų kažką akivaizdžiai geresnio – naują gyvenimo kokybę.

Tai reiškia namus, kurie skatina savarankiškumą ir užtikrina aukštą kokybę šiltoje, svetingoje aplinkoje. Namus, kuriuose yra pakankamai vietos daiktams laikyti, kad būtų galima persikraustyti iš didesnių namų, ir erdves, tinkamas svečių priėmimui. Šie rajonai, esantys netoli paslaugų teikėjų, turėtų suburti skirtingų kartų žmones į erdves ir struktūras, kurios aktyviai skatintų bendravimą ir bendruomeniškumo jausmą tarp įvairių amžiaus grupių.

Norint įgyvendinti tokį pokytį, greičiausiai prireiks platesnio bendradarbiavimo ir didesnių pokyčių. Ekonominės ir su politika susijusios kliūtys tebėra didelės, todėl akivaizdžiai reikia dialogo apie tai, kaip paskatos ir sistemos galėtų prisidėti prie didesnio vyresnio amžiaus žmonių mobilumo, labiau subalansuotos būsto rinkos ir, galiausiai, geresnės gyvenimo kokybės.



Santrauka

Vietų ir aplinkos, kuriose žmonės gali klestėti, o ateities kartos – užaugti, kūrimas – tai kur kas daugiau nei tik keturios sienos. Kaip pirmaujanti būsto plėtros bendrovė, „Bonava“ siekia suprasti, kas žmonėms svarbu, ir ši ataskaita parengta būtent šiuo tikslu. Joje iš žmogaus perspektyvos nagrinėjama, kas sukuria gyvybingus ir svetingus rajonus, o joje pateiktos įžvalgos primena mums, į ką turime atsižvelgti, formuodami rytojaus bendruomenes.

Saugumas. Kaip būsto vystytojai, esame atsakingi už tai, kad projektuodami naujus rajonus visada atsižvelgtume į saugumą ir saugą, ir žinome, kad saugumo suvokimą lemia tai, kaip rajonai planuojami ir projektuojami. Tai reiškia, kad turime remtis savo žiniomis ir patirtimi, o taip pat jau ankstyvuoju etapu atsižvelgti į būsimų gyventojų ir kaimynų nuomones.

Prisitaikymas. Mūsų kuriamos gyvenamosios patalpos ir rajonai turi remti lankstų darbo gyvenimą ir užtikrinti tinkamas sąlygas dirbti iš namų – tiek pačiame būste, tiek netoliese esančiose bendradarbiavimo erdvėse. Tuo pačiu metu daugelio darbų negalima atlikti iš namų, todėl šios erdvės taip pat turi būti pritaikomos ir kitiems tikslams.

Demografinis lankstumas. Kas trečias jaunas suaugusis neplanuoja turėti vaikų. Namai ir gyvenamieji rajonai turi būti pritaikyti įvairioms šeimoms struktūroms ir žmonėms, su kuriais nusprendžiame gyventi – tiek trumpesniame, tiek ilgesniame laikotarpiu. Funkcionalumas ir lankstumas tampa pagrindiniais veiksniais tiek būsto, tiek bendro naudojimo erdvėse, o tai reikalauja lankstesnio požiūrio į miestų planavimą, kuris būtų pritaikytas visoms amžiaus grupėms ir atitiktų skirtingų kartų kintančius poreikius.

Iššūkis, su kuriuo susiduria visuomenė ir būsto rinka, yra mažas noras persikelti į naujus namus vyresniame amžiuje. Mūsų tyrimas tai patvirtina. Tačiau tie vyresnio amžiaus žmonės, kurie nori persikelti, labai aiškiai išreiškia savo pageidavimus: jie nori malonesnių namų, kuriuos lengviau prižiūrėti, esančių šiltame ir svetingame rajone, kuriame gyvena įvairių kartų atstovai. Taip pat svarbu, kad naujieji namai būtų netoli jų dabartinės gyvenamosios vietos ir turėtų pakankamai erdvės priimti šeimos narius bei draugus. Rajono patrauklumas ir vieta ir toliau vaidins svarbų vaidmenį kuriant naujus gyvenamuosius rajonus, ypač vyresniosios kartos atstovams.

Siekdami rasti naujus kelius į priekį, esame pasiryžę ieškoti sprendimų bendradarbiaudami su kitais suinteresuotaisiais subjektais, kurie daro įtaką visuomenės formavimui. Raginame palaikyti nuolatinį dialogą su valdžios institucijomis, vietos bendruomenėmis ir politikos formuotojais, siekdami sukurti tinkamas sąlygas. Kadangi statome namus, kurie turėtų tarnauti ilgiau nei šimtmetį, taip pat turime pareigą žvelgti plačiau nei tik į šandienines tikslines grupes ir kurti struktūras, kurios tiktų įvairioms kartoms. Kartu galime sukurti namus ir gyvenamuosius rajonus, kuriuose žmonės galės klestėti, jaustis priklausantys bendruomenei ir laimingai gyventi ateinančioms kartoms.

