

Выводы исследования демонстрируют, как мы думаем о будущем жилой застройки

Дата публикации: 05.07.2023

Будущее личного жилья: на то, как люди выбирают место жительства, влияют различные факторы, такие как доступность жилья и рост удаленной работы. Для застройщиков, дизайнеров и других лиц, занимающихся жилищным строительством, важно лучше удовлетворять потребности и ожидания жителей. Исследовательский институт Gensler Research Institute провел исследование, посвященное опыту проживания в жилых домах, в котором подчеркивается необходимость нового взгляда на проектирование и дизайн.

Многие решения, принимаемые в жилых проектах, такие как размер квартир и удобства, часто закрепляют статус-кво. Такая ориентация на стандартные методы привела к отсутствию инноваций в новых жилых проектах и сопротивлению со стороны местных сообществ. Наше исследование, в котором приняли участие более 13 000 жителей различных рынков, направлено на то, чтобы при анализе данных в первую очередь учитывать потребности жилья и предпочтения жителей.

Важнейшими аспектами являются решение проблемы доступного жилья и поощрение инноваций. **Доступность** жилья является главной проблемой для жителей, но она должна быть сбалансирована с дизайном и опытом. Нехватка жилья в США является насущной проблемой, но наши исследования показывают, что жители, независимо от дохода, также ценят характер района и сплоченность сообщества. Преодоление этих проблем открывает возможности для улучшения. Индекс жилищного опыта Gensler изучает, что делает жизнь прекрасной, уделяя особое внимание созданию не просто большего, а лучшего жилья. На основе нашего исследования мы сделали пять ключевых выводов с точки зрения жителей, которые определяют наш подход к будущему жилому строительству:

Приоритет инвестиций личного жилья

Хотя **факторы**, связанные со зданием и районом, играют определенную роль в удовлетворенности жильем, наш анализ показывает, что значительное влияние оказывают **факторы** внутри квартиры. Важно найти лучший баланс между инвестициями в жилое помещение и удобствами здания, которым традиционно уделяется больше внимания при обсуждении вопросов развития и дизайна. Кроме того, наше исследование подчеркивает важность решения таких проблем,

как плохая планировка, недостаточное хранение и проблемы с шумом. Улучшая эти аспекты, мы можем улучшить общее впечатление от жилья и лучше поддерживать различные виды деятельности, которые происходят в современных домах, такие как удаленная работа, физические упражнения, приготовление пищи и отдых.

Вдумчивая оценка важности удобств в здании жилья

Хотя удобства могут быть важным фактором привлечения потенциальных жителей, наше исследование показывает, что эти помещения также являются теми, которыми жители готовы пожертвовать в случае необходимости. Учитывая озабоченность ростом арендной платы и необходимость застройщиков сокращать расходы, мы считаем, что внимание к наименее ценным зонам может стать отправной точкой для переосмысления способов предоставления жителям уникальных и желанных предложений. Когда речь заходит об удобствах на объекте жилья, которые высоко ценятся, жители опрошенных рынков отдают предпочтение фитнес-центрам и парковке на территории. Комплексный подход к удобствам должен учитывать не только физические пространства, но и виды деятельности и поведения, которые они могут поддерживать, а также то, как они могут адаптироваться к меняющимся потребностям и интересам жителей - баланс пространства, программ и услуг. Кроме того, любая стратегия благоустройства должна включать в себя способы укрепления взаимовыгодных отношений между зданием и окружающим сообществом. Что касается удобств в районе, опрошенные жители отдают наибольший приоритет проживанию в шаговой доступности от продуктовых магазинов, ресторанов и зеленых зон.

Предоставление жителям возможности стареть на месте

Не все переезды желательны, поскольку многие жители хотят остаться в своем доме, но сталкиваются с такими препятствиями, как **доступность** цены, социальная поддержка или отсутствие подходящего жилья. Центры по контролю за заболеваниями определяют понятие «старение на месте» как способность жить безопасно, независимо и комфортно в собственном доме и общине независимо от возраста, дохода или уровня способностей. Наши результаты показывают, что многие дома не соответствуют этому стандарту, особенно в многоквартирных домах. Почти 30% опрошенных пожилых людей выражают беспокойство по поводу своей способности оставаться в своих домах по мере старения. Аналогичным образом, родители часто чувствуют необходимость переезда из-за того, что их нынешнее место жительства не отвечает потребностям их маленьких детей. Почти половина респондентов с маленькими детьми планируют переехать к 2025 году. Для создания более разнообразных, инклюзивных и дружественных к возрасту сообществ, при строительстве новых

жилых домов следует уделять первоочередное внимание размещению людей на всех этапах жизни.

Преодолеть противодействие многоквартирному строительству

Наши исследования показывают, что NIMBYism (отношение «Не в моем дворе») не ограничивается конкретными демографическими группами. Домовладельцы, лица, проживающие в городе длительное время, и люди с более высокими доходами оказывают наибольшее сопротивление новому строительству, но антижилищные настроения можно встретить и среди других групп. Половина респондентов с более низким уровнем дохода отдают предпочтение характеру района перед строительством нового жилья, и почти каждый третий считает, что новое жилье, строящееся вокруг них, соответствует их предпочтениям. Решение этих проблем требует не только инновационных проектных решений, но и поиска новых подходов к эффективному вовлечению сообществ. Сроки утверждения жилых проектов становятся все более длительными, и эти процессы не всегда способствуют продуктивной, объективной или представительной обратной связи. У нас есть возможность изучить новые, оптимизированные стратегии получения разрешений, которые принесут пользу как застройщикам, так и жителям, способствуя более инклюзивному и совместному подходу.

Подчеркните культивирование сплоченности сообщества

Доверие, уважение и общая цель между соседями являются основополагающими элементами сплоченности сообщества. Наши исследования выявили сильную **корреляцию** между сплоченностью сообщества и такими ключевыми показателями, как удовлетворенность, рекомендации и восприятие безопасности. Хотя сплоченность сообщества в первую очередь зависит от отношений между членами сообщества, окружающая среда все же может играть значительную роль. Более того, 82% жителей многоквартирных домов, как показал наш опрос, считают, что очень важно укреплять чувство общности в своем доме. Соседи состоят из людей, которые активно инвестируют в будущее и успех своего сообщества. Сопротивление переменам часто обусловлено желанием сохранить социальные связи и характер района. Создание доступного, не субсидируемого жилья не обязательно должно противоречить этим интересам. Переведя разговор на обеспечение позитивного и благоприятного опыта проживания на уровне отдельного дома, здания и района, мы сможем проложить путь **к устойчивому подходу** к жилищному строительству, удовлетворяющему потребности всех жителей.