

ULYANA VERBYTSKA

Katedra Projektowania Architektonicznego
Instytut Architektury
Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”

AKTUALNE TENDENCJE W PROJEKTOWANIU MIESZKAŃ W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE DUŻYCH MIAST

3

CURRENT TRENDS IN HOUSING DEVELOPMENT IN CENTRAL PARTS OF LARGE CITIES

Artykuł wpłynął do redakcji 10.01.2016; po recenzjach zaakceptowany 30.06.2016.

Verbytska U., 2016, *Aktualne tendencje w projektowaniu mieszkań w istniejącej zabudowie dużych miast*, [w:] Masierek E. (red.), *Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej dużych miast w Polsce i na Ukrainie. Present challenges of housing policy in Polish and Ukrainian big cities*, „Space – Society – Economy”, 15, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 45–55.

Aspirant Ulyana Verbytska, Katedra Projektowania Architektonicznego, Instytut Architektury, Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”, ul. S. Bandery 12, 79013 Lwów, e-mail: uljanawerb@gmail.com

Zarys treści

W artykule opisano najnowsze tendencje rozwoju budownictwa mieszkalnego w ukształtowanej zabudowie centralnej części miasta: zwiększenie liczby „drugich” mieszkań w strukturze miast, dążenie do współistnienia mieszkań z budownictwem biurowym, zwiększenie popytu na małowymiarowe apartamenty. Zostały przeanalizowane czynniki społeczno-demograficzne, które wpływają na kształtowanie danych tendencji.

Słowa kluczowe

Mieszkanie; historyczna zabudowa miasta; budownictwo mieszkaniowe; tendencje rozwoju.

3.1. WPROWADZENIE

Obecnie, szczególnie w dużych i bardzo dużych miastach europejskich, widoczny jest podział społeczeństwa według poziomu dochodów i sposobu życia. Kształtuje się nowa struktura demograficzna i społeczno-gospodarcza ludności miejskiej, przede wszystkim w centralnej części miasta. Obecnie zachodzą procesy rekonstrukcji związane z intensywnym zagospodarowaniem terenów historycznych w centrach dużych miast oraz z powstawaniem na ich obszarach zabudowy mieszkaniowej. Skutkiem tego jest aktywny rozwój nowych typów mieszkań w centralnej części miasta. Zauważyć można pewne tendencje w formowaniu mieszkań w ukształtowanej zabudowie centrów miast, takie jak: zwiększenie ilości „drugich” mieszkań w strukturze miast, pragnienie do współistnienia mieszkań z budownictwem biurowym, zwiększenie popytu na małometrażowe apartamenty.

Problemy współczesnej architektury budowlanej badali: I. Gnes, J. Repyn, A. Jabłońska, T. Grosman i inni, a także wielu zagranicznych naukowców, np.: D. Cook, H. Morgan, A. Feldtkeller, G. Driendl, H. Kissling, H. Schulz, P. Wurml, W. Forster. Niektóre aspekty socjalnego problemu mieszkań miejskich zostały przedstawione w pracach O. Kajdałowej, R. Cooper, S. Pomorowa.

Celem artykułu jest przedstawienie perspektyw w tendencjach rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ukształtowanej zabudowie centralnej części miasta.

3.2. TENDENCJE W PROJEKTOWANIU MIESZKAŃ

W ostatnich trzech dziesięcioleciach zauważalne jest intensywne **zwiększenie liczby „drugich” mieszkań w strukturze miasta**. „Drugie” mieszkanie jest kupowane przez mieszkańców terenów podmiejskich i przylegających terenów wiejskich, mieszkańców innych regionów państwa oraz przez obcokrajowców. Wielu mieszczan, należących do klasy średniej, wyprowadza się poza miasto, a mieszkania w śródmieściu są okresowo wykorzystywane jako „drugie” mieszkania (Kissling 2010). Badacze zauważają, że podstawową funkcją „drugiego” mieszkania jest funkcja produkcyjna i rekreacyjno-ekologiczna (Pomorov 2004). Odpowiednio druga funkcja jest charakterystyczna dla mieszkań w centralnej części miasta. Badacze, Hans-Rudolf Schulz i Peter Wurml, wiążą pojawienie się w miastach „drugich” mieszkań z mobilnością profesjonalną ludności i nazywają je „apartamentami zajmowanymi dorywczo” (wykorzystując termin z włoskiego – „*pied-a-terre*”), miejsce, które można wykorzystać do pracy (Schulz, Würml 2004).

Dyrektor federalnej służby budownictwa mieszkalnego (Bundesamt für Wohnungswesen) doktor Peter Gurtner przedstawia dane statystyczne

dotyczące rozwoju liczby „drugich” mieszkań w Szwajcarii w całym państwie, w tym osobno w miastach. W 1970 r. udział „drugich” miejsc zamieszkania w całkowitej wielkości funduszu mieszkalnego pierwszych i „drugich” mieszkań stanowił razem: w państwie – 6%, w miastach – 1,2%. W ciągu 10 lat do 1980 r. udział „drugich” mieszkań w państwie wzrósł o 1,43 razy, do 8,8%, a w miastach – o 3,17 razy, do 3,8%. W 2000 r. analogiczne wskaźniki stanowiły: w państwie – 12% – wzrost o 1,36 razy, a w miastach – 8,2% – wzrost o 2,16 razy. Z danych wynika, że tempo zwiększania liczby „drugich” mieszkań w miastach Szwajcarii o 2–3 razy wyprzedza tempo zwiększania liczby „drugich” mieszkań w państwie ogółem. Na szybkie tempo wzrostu udziału „drugich” mieszkań w miastach zwrócili uwagę w 2004 r. badacze Hanz Rudolf Schulz i Peter Wurmlı – Szwajcaria (Gurtner 2001). Szwajcarski badacz Hans Kissling zauważył, że w 2000 r. udział „drugich” mieszkań w całkowitym funduszu mieszkaniowym w mieście stanowił: w Zurychu – 5%, w Genewie – 16%. W Bazylei liczba „drugich” mieszkań w ciągu 20 lat wzrosła z 2500 w 1980 r. do 8000 w 2000 r., w Zurychu odpowiednio w 2000 r. liczba „drugich” mieszkań stanowiła 15 000 (Kissling 2010).

Posiadanie drugiego lokalu mieszkalnego w mieście pełni takie funkcje, jak:

- kulturowo-oświatowa, powiązana z uczęszczaniem do teatrów, zwiedzaniem wystaw, muzeum, galerii itp.;
- naukowo-oświatowa – nauka na uczelni wyższej, zajęcia na seminariach, kursach, w kółkach, zajęcia z korepetytorami itd.;
- leczniczo-medyczna – możliwość skorzystania z opieki medycznej w wysoko technologicznych centrach medycznych, regularna opieka medyczna, rehabilitacja itp.;
- produkcyjno-pracownicza – kiedy przebywanie w miejskim drugim domu jest powiązane z rodzajem tymczasowej pracy (np. praca profesora na uczelni, który przeprowadza wykłady 2–3 razy w tygodniu; dobowa praca w przedsiębiorstwach przemysłu spożywczego; dyżury na stacjach pogotowia itp.) (Voronkov, Merzhanov 2003);
- wypoczynkowa – w miastach o profilu rekreacyjno-turystycznym.

Nową tendencją współczesnych mieszkań w centralnych częściach miasta jest **dążenie do współlistnienia mieszkań z przestrzenią biznesową**. Można z pewnością stwierdzić, że aktualne łączenie miejsca do pracy i mieszkania to skutek zmian w charakterze samej pracy oraz zmian zachodzących na rynku pracy. Według informacji socjologów duża część nauczycieli, kierowników przedsiębiorstw, inżynierów, lekarzy, naukowców, a także artystów odczuwa stałą potrzebę integrowania domu i miejsca pracy pod jednym dachem, co wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na takie budynki (Zyyatdynov 2013) (ryc. 1).



Ryc. 1. Włączenie funkcji pracy do struktury budynku mieszkalnego

Źródło: opracowanie własne

Podczas analizy stosowanych współcześnie praktyk organizacji środowiska mieszkalnego w centrum miasta zostały wyodrębnione następujące warianty ulokowania w nim roboczej (biurowej) przestrzeni:

- przybudowa infrastruktury biurowej przewiduje sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej i biznesowej, przeznaczonej do obsługi mieszkańców przylegających budynków i dzielnic;

- w nowo wybudowanych obiektach przewiduje się podział funkcji budynku na część mieszkalną i biurową. Najczęściej infrastruktura biznesowa zajmuje dolne piętra, a mieszkania są ulokowane na górnych kondygnacjach, w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń biurowych;
- w rozmieszczeniu zintegrowanym odbywa się ciasne splecenie struktury biurowej i mieszkalnej, są przewidziane sposoby ich aktywnych współdziałań. Przykładem takiej integracji może być koncepcja soho (*small office / home office*), powstanie *co-working* centrum¹. Połączenie strefy mieszkalnej i roboczej zwiększa potencjał procesu roboczego, biznes staje się bardziej komfortowy i kontrolowany, zaoszczędza się czas niezbędny na drogę pomiędzy domem i pracą.

Dynamika współczesnego życia i całokształt takich czynników, jak komputery osobiste, technologie przekazywania informacji umożliwiają patrzenie na kwestię organizacji czasu pracy całkiem pod innym kątem. Według danych prezentowanych w książce *Strategies for Managing the virtual workplace* autorstwa Jack Nilsa, jeszcze w 1995 r. w Europie było około 4 mln osób pracujących w domu. Obecnie liczba takich osób przekracza 60 mln, co stanowi około 8,2% wszystkich pracujących Europejczyków. Dane statystyczne mówią, że w Wielkiej Brytanii wzrasta liczba osób, które pracują w domu (Nilles 1998). W Stanach Zjednoczonych, według informacji Biura Statystyki Pracy, 24% mieszkańców w wieku produkcyjnym pracuje w domu co najmniej kilka godzin w tygodniu (Ryan 2013). W Rosji, zgodnie z informacjami pochodzącymi z badań przeprowadzonych według sztokholmskiej szkoły gospodarki, około 3 mln (1,7% ludności) pracuje zdalnie. Ta liczba ciągle rośnie (Ignasheva 2011). Powyższe dane potwierdzają trendy współlistnienia mieszkań z przestrzenią na pracę. Na Ukrainie takie badania nie były przeprowadzane. Jeżeli kiedyś praca w domu kojarzyła się tylko z rodzajami zajęć, które nie wymagały szczególnych kompetencji, to obecnie pomysł tworzenia przestrzeni do pracy poza biurem wykorzystuje coraz więcej osób wykwalifikowanych.

Masowe przejście do formy „praca w domu” posiada następujące zalety: efektywniejsze wykorzystanie nieruchomości poprzez zmniejszenie wynajmowanych przez pracodawcę powierzchni, podwyższenie produktywności pracy współpracowników w związku z lepszą organizacją czasu pracy. Niektóre badania zachodnich badaczy pokazują, że osoby, które pracują w domu, średnio wykazują o 15% większą produktywność. Jednak tylko w przypadku, jeżeli potrafią prawidłowo zorganizować sobie czas pracy. Zdalny dostęp umożliwia zmniejszenie odległości do miejsca pracy, tym samym niestracenie czasu i pieniędzy na dojazd do biura oraz ograniczenie korków samochodowych.

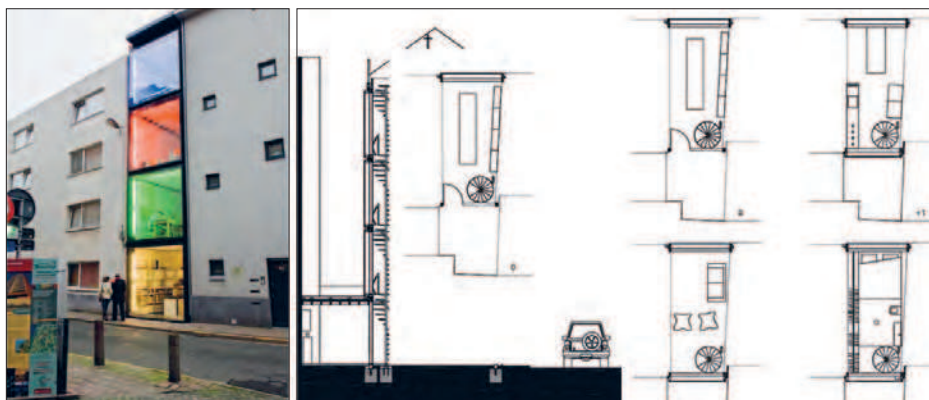
¹ *Co-working* (ang. razem pracujący) – to model pracy, w którym uczestnicy, pozostając niezależnymi, wykorzystują wspólną przestrzeń dla swojej działalności.

W domowym biurze osoba może wykonywać swoją podstawową pracę w bardziej komfortowych warunkach, pracować nie tylko dla firmy, lecz także na siebie, rozwijając własny biznes.

Można wyodrębnić kilka modeli łączenia funkcji mieszkalnej i biurowej:

- model „miejsce pracy / *work place*”. Istnieje kilka wariantów lokowania miejsca pracy w ograniczonych warunkach, kiedy rolę gabinetu pełni część pokoju mieszkalnego, pokój gościnny, sypialnia lub nawet korytarz. Biuro domowe może być usytuowane za przegródką z żaluzji lub za ścianą ze szklanych bloków. Istnieje wariant kompaktowy, w którym miejsce do spania znajduje się na górze pod sufitem, a miejsce do pracy – na dole, jest to możliwe, gdy wysokość pomieszczenia stanowi ponad 3 metry.
- model „gabinet / *study*”, koncepcja soho (*small office / home office*). Idea zdalnej pracy powstała na początku lat 70. XX stulecia, a swoje apogeum osiągnęła w połowie lat 90. XX w. Duża mobilność, jaką człowiekowi przynoszą innowacyjne technologie, stwarza możliwość efektywnej pracy zespołowej bez konieczności obecności wszystkich pracowników w jednym biurze. Architekci belgijscy, Sylwia Mertens i Piter Pirlings, stworzyli niezwykle mieszkanie – biuro „*Glass case*”, w którym nie da się nic schować. Płyty warstwowe, zostały szczelnie zaciśnięte między dwoma budynkami, utworzyły cztery różne przestrzenie mieszkalne lub robocze, wielkości 3 x 3. Na parterze gabinet-biuro, na drugim piętrze – jadalnia, na trzecim piętrze – pokój gościnny, na czwartym – sypialnia (ryc. 2).
- model „biuro / *office*” (*duplex*). Dom w postaci mieszkań-modułów. Pierwsze piętro zajmują pomieszczenia gospodarcze, które pełnią funkcję mieszkalną (kuchnia, sypialnia), a drugie piętro – miejsce pracy lub odwrotnie.
- model „budynek-warsztat / *craft house*”. Model mieszkania oparty na kondygnacyjnym zagospodarowaniu funkcji mieszkalnej i biurowej. Przestrzeń robocza dla małego i średniego biznesu ulokowana jest na dolnym piętrze, może to być biuro, salon piękności lub niewielki sklep, a górne piętro jest przystosowane do mieszkania.
- model „praca + dom / *work + home*”. Pojawienie się budynków, które łączą niezależnie przestrzenie mieszkalne i biurowe, dzięki czemu osoba może pracować i mieszkać w jednym miejscu (Ignasheva 2011).

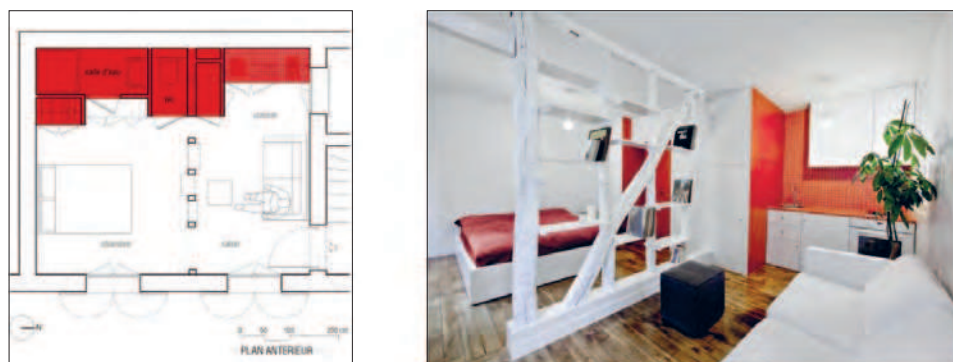
Zmiany preferencji konsumentów prowadzą do wzrostu popytu na małe mieszkania w centrach dużych miast. Ostatnie badania socjologów świadczą o coraz młodszych najemcach mieszkań w śródmieściu. Struktura demograficzna nowych lokatorów mieszkań w centralnych częściach miasta jest reprezentowana przez młodzież, rodziny bez dzieci, pracowników firm zlokalizowanych w centrum miasta (Achim, Stiller 2014). Dla tych kategorii mieszkańców najbardziej optymalne są mieszkania wynajmowane, które zapewniają im większą mobilność i są bardziej zgodne z ich stylem życia. W sektorze wynajmu najbardziej popularne są małe mieszkania.



Ryc. 2. Arch. Silvia Mertens, Peter Pirlinhs, mieszkanie-biurowo, Belgia

Źródło: <http://archinect.com/features/article/74943/showcase-sculp-it-live-work>

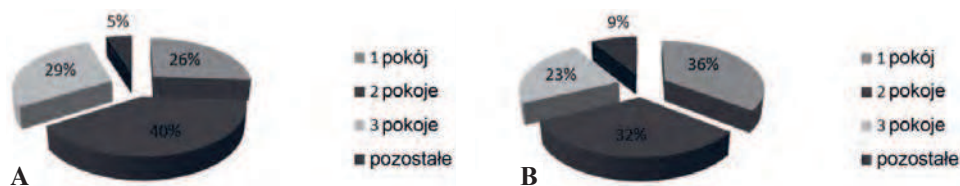
Jedną z odmian małowymiarowego mieszkania jest minimieszkanie – pomieszczenie mieszkalne o szczególnie małej powierzchni i ze specyficznym planem (ryc. 3). Z reguły takie mieszkania składają się tylko z dwóch pomieszczeń: łazienki (najczęściej z prysznicem) i pokoju, w którym występują funkcjonalne strefy: snu, przygotowywania i spożywania jedzenia, odpoczynku, przyjmowania gości, przechowywania rzeczy. Strefy te mogą częściowo nakładać się na siebie, jednak korzystanie z nich rozdziela się w czasie. W minimieszkaniach zazwyczaj nie ma przedpokoju – wchodzi się wprost do pokoju. Zamiast kuchni w pokoju jest urządzona nisza z minimalnym sprzętem kuchennym. Ograniczone powierzchnie determinują do użycia mobilnych konstrukcji i maksymalnego wykorzystania istniejącej powierzchni przy pomocy wielofunkcyjnych mebli, mebli-transformerów, przegród, które równolegle wykonują funkcję przechowywania rzeczy itp. (Gnes 2013).



Ryc. 3. Swan Architectes, minimieszkanie o powierzchni 24 m² w centrum Paryża

Źródło: <https://karmatrendz.wordpress.com/2011/05/02/montmartre-apartment-by-swan-architectes/>

Warunki życia w śródmieściu dyktują również szczególny styl życia, który nie potrzebuje pełnometrażowego mieszkania, ponieważ niektóre funkcje mieszkania mogą być zastąpione infrastrukturą publiczną, jak np. gastronomia, zajęcia rekreacyjne itp. Zaoszczędzony w ten sposób czas, dla niektórych populacji, jest ważnym argumentem przy wyborze mieszkania i miejsca zamieszkania (Zyyatdynov 2013). Na przykład w Paryżu oferowane są mieszkania o powierzchni zaledwie 8 m², a w Nicei apartamenty o powierzchni 17 m² z powodzeniem są sprzedawane po 110 tys. euro. Według danych Państwowej Służby, w Kijowie istnieje obecnie 1,064 mln jednostek mieszkaniowych. Większość dwupokojowych – 40%, trzypokojowych – 29%, jednopokojowych – 26%. Jednak w nowym budownictwie na pierwsze miejsce trafiają jednopokojowe mieszkania – 35,8%, potem dwupokojowe – 32,4% i – trzypokojowe 23,4%. Według danych informacyjnej służby „Stołeczna nieruchomości Kijowa” w nowych obiektach, sprzedaż których zaczęła się w drugiej połowie 2014 r., praktycznie nie ma czteropokojowych mieszkań, natomiast zwiększyła się liczba mieszkań, w których całkowita powierzchnia jest mniejsza niż 25 m². Minimalna powierzchnia sprzedawanych mieszkań za rok zmniejszyła się z 22 m² do 20 m². W segmencie ekonomicznym powierzchnia jednopokojowych mieszkań w nowo budowanych obiektach waha się od 20 do 63 m², w klasie biznes – od 30 do 104 m², a w premium – od 34 do 192 m² (ryc. 4). Dane Kijowskiej Rady Miejskiej wskazują, że pomimo wyższej ceny za metr kwadratowy w jednopokojowych mieszkaniach niż w wielopokojowych, jednopokojowe mieszkania są sprzedawane szybciej (Grushyna 2015).



Ryc. 4. Analiza mieszkalnego funduszu Kijowa względem liczby pokoi w mieszkaniach:
 a) Liczba pokoi w mieszkaniach w istniejących zasobach; b) Liczba pokoi w mieszkaniach w nowym budownictwie

Źródło: opracowanie własne

3.3. WNIOSKI

Rozwój urbanistyczny i zmiana stylu życia ich mieszkańców wyznacza konieczność tworzenia nowych rodzajów apartamentów, które mogłyby spełniać potrzeby konsumentów. Z uwzględnieniem opisanych powyżej czynników rozwoju

mieszkań w centralnej części miast autorka proponuje **projektowanie na tych terytoriach następujących typów pomieszczeń mieszkalnych:**

1. *Minimieszkania – pomieszczenie mieszkalne o szczególnie małej powierzchni i specyficznym planowaniu, zazwyczaj przeznaczone dla jednego mieszkańca.* Powierzchnia wynosi średnio 12–22 m². Minimieszkania składają się tylko z dwóch pomieszczeń: węzła sanitarnego (najczęściej z prysznicem) i pokoju, w którym znajduje się kilka głównych funkcjonalnych stref: spania, przygotowywania i spożywania posiłków, odpoczynku, przyjmowania gości, przechowywania rzeczy i miejsce do pracy. Strefy te mogą częściowo nakładać się, a korzystanie z nich jest rozdzielne w czasie. Taki typ mieszkań przeznaczony jest dla tymczasowego pobytu studentów, młodzieży, bezdzietnych rodzin. Sposób życia potencjalnych konsumentów i odpowiednio wymogi do mieszkania determinują możliwość ulokowania minimieszkań na działkach bez wariantów zagospodarowania przydomowych terytoriów. Możliwa jest kompensacja niektórych funkcji, w szczególności rekreacyjnej i gospodarczej, w samym budynku.

2. *Budynki, w których mieszkańcy mieszkają w osobnych pokojach ze wspólnymi kuchniami i gospodarczymi pomieszczeniami.* Zazwyczaj składają się z 2–6 równorzędnych osobistych mieszkalnych jednostek i pomieszczeń wspólnego korzystania: kuchnia, salon, spiżarnia, łazienka. Lokal mieszkalny w strukturze takiego mieszkania jest przeznaczony do wynajmowania przez jedną osobę. Przeznaczony jest dla tymczasowego pobytu osób samotnych, najczęściej studentów, młodzieży. Tak jak i w poprzednim typie może być rozmieszczony na działkach bez wariantów zagospodarowania terenów przydomowych.

3. *Małometrażowe mieszkania-studium – mieszkania, w których przestrzeń nie jest rozdzielona przez stacjonarne przegródki, nie ma drzwi (oprócz wejściowych i drzwi do łazienki).* Powierzchnia takich mieszkań wynosi średnio 25–45 m², przeznaczona do zamieszkania przez młodzież, gospodarstwo jednoosobowe, bezdzietne rodziny. Przewiduje się możliwość rozmieszczenia na działkach bez wariantów zagospodarowania terenów przydomowych. Konieczna jest kompensacja nieobecnych elementów obszaru mieszkalnego w kubaturze (objętości) budynku.

4. *Jedno-, dwupokojowe mieszkania przeznaczone do zamieszkania przez młodzież, gospodarstwa jednoosobowe, bezdzietne rodziny.* Powierzchnia takich mieszkań według norm budowlanych 34–40 m² dla jednopokojowego mieszkania, 48–58 m² dla dwupokojowego mieszkania. Możliwe rozmieszczenie na działkach z brakiem wariantów zagospodarowania terenów przydomowych, w takich sytuacjach konieczna jest kompensacja nieobecnych elementów obszaru mieszkalnego w kubaturze (objętości) budynku.

5. *Mieszkania na wzór indywidualnego mieszkania z prywatnymi terenami przy budynku (letnimi pomieszczeniami), które mogą kompensować nieobecność*

terenów przydomowych i stwarzają prywatny obszar rekreacyjny. Takie mieszkania są przeznaczone dla gospodarstw dwuosobowych, rodzin z dziećmi, mieszkańców z wysokimi dochodami.

6. *Trzy-, cztero-, pięciopokojowe mieszkania ze standardowym planem dla stałego zamieszkania rodzin z dziećmi.* Przeznaczone do projektowania na terenie, który pozwala zapewnić zagospodarowanie funkcjonalnych elementów przydomowej infrastruktury, w szczególności obszarów rekreacyjnych i gospodarczych, terenów dla gier i odpoczynku z dziećmi.

7. *Penthouse – oddzielne mieszkanie na górnych piętrach wielopiętrowego budynku, które posiada duży taras.* Struktura penthausu stwarza efekt izolowanego od środowiska własnego mieszkania, willi, majątku w szczelnej historycznie sformowanej zabudowie. Taki rodzaj mieszkania jest przeznaczony dla mieszkańców z wysokimi dochodami. Posiadanie dużych własnych powierzchni rekreacyjnych pozwala na korzystanie z nich przez konsumentów o różnych społeczno-demograficznych zapotrzebowaniach: od osób samotnych do rodzin z dziećmi.

LITERATURA

- Achim G., Stiller S., 2014, *Stadt, Land & Immobilie*, Georg Consulting, Hamburg.
- Gnes I., 2013, *Bagatokvartyrne zhytlo: tendencyi evolyuciyi*, Wydawnictwo Lvivskoyi Politechniki, Lviv.
- Grushyna O., 2015, *U Kyievi najbilsh zatrebuvanyim zhytлом staly mini-kvartyry*, [online resources] – access: <http://news.finance.ua/ua/news/-/343333/u-kyievi-najbilsh-zatrebuvanyim-zhytлом-staly-mini-kvartyry> (dostęp: 23.01.2017).
- Gurtner P., 2001, *Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik*, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.
- Ignasheva A., 2011, *Integraciya robochogo sektora v strukturu zhytloвого prostoru*, [online resources] – access: http://archvuz.ru/2011_22/68 (dostęp: 23.01.2017).
- Kissling H., 2010, *Das "kalte Betten" – Problem*, [online resources] – access: home//Archiv, № 35.
- Nilles J., 1998, *Managing Telework: Strategies for Managing the Virtual Workforce*, Chichester Wiley, New York.
- Pomorov S., 2004, *Vtoroe zhylyshhe gorozhan yly dom na pryrode. Urboekologicheskyye aspekty evolyucyy gorodskogo zhylyshha, yzd-vo NGAXA*, Novosybyrsk.
- Ryan M., 2013, *Dim chy ofis: chy xochut robotodavci bachyty pracivnykiv?*, [online resources] – access: http://www.bbc.com/ukrainian/mobile/entertainment/2013/04/130410_working_at_home_ko.shtml (dostęp: 23.01.2017).
- Schulz H., Würmli P., 2004, *Detailauswertung der Gebäude – und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Statistik und Bundesamt für Wohnungswesen*, Universität Zurich, Zurich.

Voronkov K., Merzhanov B., 2003, *Eshhe raz o zhylyshhe blyzhajshhego budushhego*, zhurnal „Zhylyshhnoe stroitelstvo”, Ladya, Moskau.

Zyyatdynov Z., 2013, *Vtoroe zhylyshe v strukture goroda*, http://archvuz.ru/2013_3/20 (dostęp: 23.01.2017).

Abstract

This article describes the latest trends in housing development in the built-up, central part of the city: increase in the number of “second” apartments in the structure of cities, mixed-use development (housing alongside office buildings), increased demand for small apartments. It also presents an analysis of socio-demographic factors that influence the formation of these trends.

Keywords

Housing; historical development; development trends.