

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 małometrażowe 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; dobową pracę 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* centrum<sup>1</sup>. 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.

---

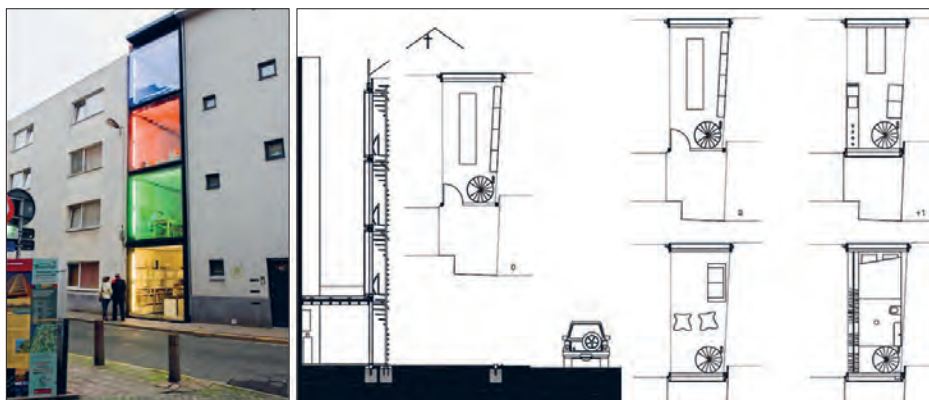
<sup>1</sup> *Co-working* (ang. razem pracujący) – to model pracy, w którym uczestnicy, pozostając niezależnymi, wykorzystują wspólną przestrzeń dla swojej działalności.

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 przegrodką 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).

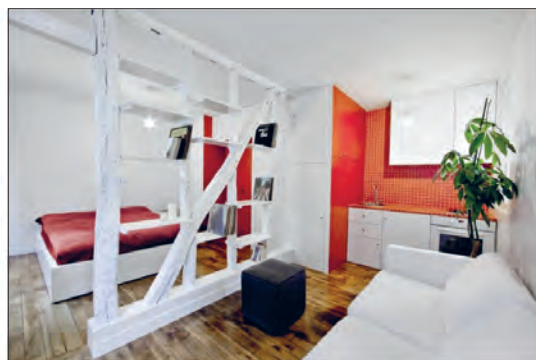
Zmiany preferencji konsumentów prowadzą do wzrostu popytu na małe mieszkania w centrach dużych miast. Ostatnie badania socjologów świadczą o coraz młodszych najemcach mieszkań w śródmieściu. Struktura demograficzna nowych lokatorów mieszkań w centralnych częściach miasta jest reprezentowana przez młodzież, 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>

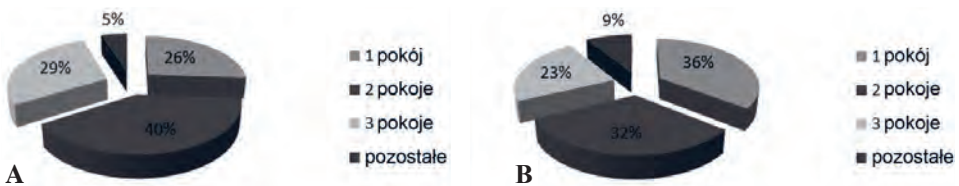
Jedną z odmian małowartościowego mieszkania jest minimieszkanie – pomieszczenie mieszkalne o szczególnie małej powierzchni i ze specyficznym planem (ryc. 3). Z reguły takie mieszkania składają się tylko z dwóch pomieszczeń: łazienki (najczęściej z prysznicem) i pokoju, w którym występują funkcjonalne 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a w Nicei apartamenty o powierzchni 17 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Minimalna powierzchnia sprzedawanych mieszkań za rok zmniejszyła się z 22 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>. W segmencie ekonomicznym powierzchnia jednopokojowych mieszkań w nowo budowanych obiektach waha się od 20 do 63 m<sup>2</sup>, w klasie biznes – od 30 do 104 m<sup>2</sup>, a w premium – od 34 do 192 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> dla jednopokojowego mieszkania, 48–58 m<sup>2</sup> 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](http://archvuz.ru/2011_22/68) (dostęp: 23.01.2017).
- Kissling H., 2010, *Das "kalte Betten" – Problem*, [online resources] – access: [home//Archiv](http://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](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 blyzhajshego budushhego*, zhurnal „Zhylyshhnoe stroitelstvo”, Ladya, Moskau.

Zyyatdynov Z., 2013, *Vtoroe zhylyshe v strukture goroda*, [http://archvuz.ru/2013\\_3/20](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.