**Jakość, która zostaje: które elementy mieszkania realnie bronią się po latach?**

**W ofercie mieszkań określenie „luksus” często odnosi się do wyglądu na etapie sprzedaży, a nie do jakości użytkowania w dłuższej perspektywie. Efektowne wykończenia i modne rozwiązania potrafią szybko stracić na aktualności, ujawniając ograniczoną trwałość lub wysokie koszty eksploatacji.**

**Tymczasem rynek coraz częściej weryfikuje jakość nie przez estetykę, lecz przez funkcjonalność, odporność na zużycie i stabilność parametrów technicznych. To one decydują o tym, czy mieszkanie zachowuje swoją wartość po kilku latach użytkowania.**

O tym, które elementy rzeczywiście „bronią się” w czasie, mówią dziś zarówno deweloperzy, jak i eksperci reprezentujący producentów rozwiązań wnętrzarskich i technicznych.

**Perspektywa dewelopera – trwałość jako element wartości inwestycji**

Z perspektywy dewelopera o realnej wartości inwestycji w długim horyzoncie decydują czynniki fundamentalne: lokalizacja, jakość projektu architektonicznego oraz sposób wykonania budynku. To one przesądzają o tym, czy obiekt zachowuje swoją funkcjonalność, atrakcyjność i wartość rynkową niezależnie od zmieniających się trendów.

Jak podkreśla Zuzanna Należyta z ECO-Classic, kluczowe znaczenie ma kontekst miejsca i sposób, w jaki inwestycja wpisuje się w strukturę miasta.  
- *Lokalizacja to element, który nie traci na aktualności i nie podlega modom. Dobrze zaplanowana inwestycja w miejscu o czytelnym kontekście urbanistycznym i realnym potencjale rozwoju utrzymuje swoją wartość nawet wtedy, gdy zmieniają się preferencje nabywców* – zauważa.

Zdaniem ekspertki szczególnie duży potencjał realizacji jakościowych projektów dają tereny poprzemysłowych przywracanych miastu jako nowa tkanka. W najlepszych lokalizacjach w dużych miastach robi się już „gęsto” i większość działek ma pewne ograniczenia wynikając z sąsiedztwa. Na terenach poprzemysłowych można zrealizować większe zamierzenia urbanistyczne zmieniając obraz całych kwartałów, często powstają tam nowe rejony dzielnic Trwałość i wartość takich inwestycji nie wynika z efektownych rozwiązań estetycznych, lecz z konsekwentnego podejścia do funkcji, skali zabudowy, relacji z otoczeniem oraz długofalowej wizji rozwoju całego obszaru.

Kluczową rolę odgrywa tu również jakość samego budynku – zarówno w warstwie konstrukcyjnej, jak i materiałowej.  - *Inwestycje, które opierają swoją atrakcyjność na chwilowych trendach wizualnych, starzeją się najszybciej. Natomiast lokalizacja, układ urbanistyczny, dostępność komunikacyjna oraz jakość wykonania budynku pozostają istotne niezależnie od cyklu rynkowego i pozwalają na utrzymanie lub wzrost wartości nieruchomości* – dodaje Zuzanna Należyta.  W tym kontekście wykonanie budynku należy rozumieć szerzej niż tylko standard użytych materiałów. To jakość rozwiązań konstrukcyjnych, trwałość elewacji, przemyślane detale techniczne, odporność na eksploatację oraz sposób realizacji części wspólnych. Elementy te mają bezpośredni wpływ na koszty utrzymania obiektu, komfort użytkowania i tempo jego starzenia się w perspektywie wielu lat.

**Wnętrze na lata – rzemiosło, funkcjonalność i technologia w tle**

W projektowaniu wnętrz premium coraz wyraźniej widać odejście od krótkotrwałych trendów na rzecz rozwiązań, które zachowują swoją wartość w czasie. Jak zauważa Anna Dzierżanowska, Dyrektor Kreatywna z Halupczok, luksus przestaje być definiowany jedynie przez efektowną formę, a coraz częściej przez jakość codziennego użytkowania. – Klienci segmentu premium pytają nie tylko o to, co jest modne w danym sezonie, ale także o to, co będzie ponadczasowe. Interesuje ich trwałość materiałów, jakość wykonania i to, czy wnętrze będzie równie funkcjonalne za kilka czy kilkanaście lat – podkreśla.

Choć kuchnia pozostaje jednym z najbardziej wymagających pomieszczeń, podobne oczekiwania dotyczą dziś całej zabudowy stałej: szaf, garderób, bibliotek czy mebli integrowanych z architekturą wnętrza. Kluczowe znaczenie mają tu materiały o wysokiej jakości, precyzja wykonania oraz rozwiązania konstrukcyjne, które nie tracą swoich właściwości wraz z intensywnym użytkowaniem. – Rzemiosło widoczne w detalach, takich jak łączenia, wykończenia czy faktury materiałów, to element jakości, którego nie da się zastąpić seryjną produkcją – zauważa Dzierżanowska. – To właśnie ono decyduje o tym, czy wnętrze starzeje się szlachetnie, czy szybko ujawnia kompromisy.

Istotną rolę odgrywa również technologia, która w nowoczesnych wnętrzach działa coraz częściej w tle. Zintegrowane systemy oświetlenia, wentylacji czy sterowania domem mają wspierać codzienne funkcjonowanie, nie dominując przestrzeni wizualnie. – Technologia ma dziś ułatwiać życie, a nie być jego głównym bohaterem. Dlatego najlepsze projekty to te, w których innowacje są niemal niewidoczne, ale realnie poprawiają komfort użytkowania – dodaje.

Rosnące znaczenie ma także świadome podejście do projektowania. Trwałe materiały, ponadczasowe formy i możliwość adaptacji wnętrz do zmieniających się potrzeb mieszkańców wpisują się w szersze myślenie o jakości jako inwestycji długoterminowej – zarówno z perspektywy użytkowej, jak i środowiskowej. – Wnętrze premium to dziś przestrzeń zaprojektowana do życia, nie na pokaz, wnętrze idealnie dopasowane do potrzeb użytkownika. Jakość mierzy się tym, jak dobrze funkcjonuje na co dzień i jak długo pozostaje aktualna – podsumowuje Dzierżanowska.

**Oświetlenie, które się nie starzeje**

Oświetlenie bywa postrzegane głównie jako element dekoracyjny, a w praktyce odgrywa znacznie większą rolę. Jarosław Kurzycha, specjalista ds. rynku inwestycyjnego w LED line, zwraca uwagę, że odpowiednio zaprojektowane światło wpływa zarówno na pierwsze wrażenie, jak i na długoterminowe postrzeganie jakości inwestycji.

- Światło działa na użytkowników w sposób niezauważalny - może wzmacniać poczucie komfortu albo je osłabiać, niezależnie od jakości pozostałych elementów wykończenia - zauważa.  Dlatego oświetlenie należy traktować jako część infrastruktury, a nie wyłącznie dekorację.- tłumaczy przedstawiciel LED line.  
  
Komfortowe oświetlenie wymaga nie tylko wystarczającej jasności, ale również równomiernego rozkładu światła i eliminacji olśnienia. Zbyt duże kontrasty lub migotanie mogą powodować dyskomfort wzrokowy, przyspieszać zmęczenie oczu i prowadzić do bólu głowy. Ważne jest więc stosowanie opraw i źródeł światła, które równomiernie oświetlają przestrzeń i nie wywołują efektu olśnienia ani migotania. Z perspektywy trwałości liczą się nie tylko barwa i natężenie światła, lecz także energooszczędność, dostępność komponentów oraz możliwość modernizacji bez ingerencji w całą instalację.

Te cechy doskonale spełnia oświetlenie LED, które dzięki szerokiej dostępności rozwiązań pozwala na łatwą modernizację, a jednocześnie wyróżnia się długą żywotnością i wysoką energooszczędnością oraz wyjątkową wytrzymałością na częste włączanie i wyłączanie, co pozwala mu utrzymywać stabilne parametry przez długi czas. Ekspert zwraca też uwagę, że dobrze zaplanowane oświetlenie części wspólnych - wejść, klatek schodowych czy lobby - realnie wpływa na postrzeganą jakość budynku i jego odbiór po zmroku, również wiele lat po oddaniu inwestycji do użytkowania. Trwałe i energooszczędne oprawy LED sprawiają, że oświetlenie pozostaje aktualne mimo zmieniających się trendów, a budynek utrzymuje wysoką jakość nie tylko na papierze, ale również w codziennym doświadczeniu jego mieszkańców.

**Komfort niewidoczny, ale odczuwalny – powietrze, zdrowie i koszty eksploatacji**

Jednym z elementów, które najsilniej wpływają na ocenę jakości mieszkania w dłuższym okresie, są systemy techniczne – mimo że pozostają niewidoczne dla użytkownika. Jak podkreśla Waldemar Tomczuk z KERMI, to one w największym stopniu determinują codzienny komfort, zdrowie mieszkańców oraz realne koszty utrzymania lokalu.

– Różnice w jakości systemów wentylacyjnych i grzewczych stają się szczególnie odczuwalne po kilku sezonach użytkowania. Wtedy mieszkańcy zaczynają realnie oceniać jakość powietrza, stabilność temperatury i ich wpływ na samopoczucie oraz rachunki za energię – zauważa.

 Ekspert zwraca uwagę, że ochrona zdrowia coraz częściej staje się nowym wymiarem luksusu w mieszkaniach. Stała wymiana powietrza na świeże, oczyszczone przez filtry  – możliwa dzięki systemom wentylacji z odzyskiem ciepła – pozwala ograniczyć problemy związane z alergenami, smogiem, czy nadmierną wilgocią w domu.

 – Dobrze zaprojektowane systemy techniczne nie zwracają na siebie uwagi w codziennym użytkowaniu. Ich jakość objawia się stabilnymi warunkami wewnątrz: świeżym powietrzem, przewidywalną temperaturą i komfortem, który sprzyja zdrowiu – podkreśla W. Tomczuk.

Analiza doświadczeń deweloperów i ekspertów technicznych pokazuje, że jakość mieszkań nie wynika z pojedynczych, efektownych rozwiązań. Buduje ją suma konsekwentnych decyzji – od projektu, przez materiały, po systemy, które pozostają niewidoczne, ale kluczowe w codziennym użytkowaniu.

Rynek coraz wyraźniej premiuje trwałość, funkcjonalność i przewidywalność kosztów. To one decydują o tym, czy mieszkanie zachowuje swoją wartość po latach, niezależnie od zmieniających się trendów.