

**e k s p e r t o w n i k**

**RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Architektura  
**wielorodzinna**

wrzesień – październik 2023

**prime time pr**

# SPIS TREŚCI

02

**Tomasz Delowski**

*Tętnowski Development*

04

**Arch. Dominik Darasz**

*Partner w Horizonte Studio*

06

**Arch. Józef Białasik**

*Współwłaściciel B2 Studio*

08

**Inż. Karina Wiciak**

*WAMHOUSE*

10

**Arch. Andrzej Matynia**

*Design Manager, LifeSpot*

12

**Arch. Sebastian Tabędzki**

*Prezes zarządu MAMGUSTA Architekci*

13

**Arch. Paweł Koperski**

*Współwłaściciel i członek zarządu Q3D Group*

15

**Arch. Piotr Lewandowski**

*Założyciel i główny projektant A8 Architektura*

# Architektura wielorodzinna

---

Jak deweloperom współpracuje się z architektami? Jakie są aktualne trendy w architekturze wielorodzinnej? Co decyduje o jej ekskluzywności? Jak projektuje się mieszkania przeznaczone na wynajem? Czy architektura wpływa na kształtowanie lokalnych społeczności? To tylko niektóre z pytań, na które odpowiadają eksperci rynku nieruchomości.

**Tomasz Delowski**  
*Tętnowski Development*

**Jak deweloperom współpracuje się z architektami? Czy łatwo osiąga się kompromisy, tak aby zaprojektowany budynek był nie tylko estetyczny, ale też rentowny? Czy dochodzi w tym przypadku do "niezrozumienia" drugiej strony?**

„Estetyka jest sprzymierzeńcem ekonomii, a określony poziom budżetu nie jest dla profesjonalnego architekta przeszkodą, a zadaniem”.

**Tomasz Delowski**  
Tętnowski Development



Jeżeli pomiędzy architektem a deweloperem dochodzi do konfliktu, świadczy to o nieprofesjonalizmie przynajmniej jednej ze stron.

W przypadku, gdy mamy do czynienia z osobami doświadczonymi i co niezmiernie ważne - z dystansem do własnego narcyzmu (nie bez powodu powszechnego w obu tych środowiskach), to zamiast konfliktu pojawia się dyskusja. Pamiętajmy o tym, że estetyka jest sprzymierzeńcem ekonomii, a określony poziom budżetu nie jest dla profesjonalnego architekta przeszkodą, a zadaniem. Atrakcyjny i estetyczny projekt z pewnością będzie bardziej wartościowy zarówno dla klienta, jak i dewelopera, i wcale nie musi być on droższy w realizacji. Dlatego deweloperom siłą rzeczy również zależy na tej estetyce. Coraz częściej zdają sobie sprawę z tego, że sprzedając lepiej zaprojektowane budynki, można po prostu więcej na nich zarobić.

Jeśli chodzi o architektów, to nadal można spotkać wśród nich takich, którzy pogardzają budżetem, ale na szczęście to mniejszość, choć niestety dość "hałaśliwa", szczególnie w mediach branżowych. Tutaj trzeba jasno sprecyzować, że jeśli zadaniem architekta jest stworzenie "cudu architektury", to rzeczywiście budżet schodzi na drugi plan. Jeśli natomiast postawione przed nim zadanie, to zaprojektowanie najlepszej jakości mieszkań za rozsądną cenę, to miarą profesjonalizmu jest umiejętność wykonania danego zadania w sposób, który z jednej strony pozwoli zaprojektować estetyczny budynek, a z drugiej zmieści się w określonym budżecie.

Pamiętajmy jednak, że estetyka to tylko "opakowanie", a tym, co naprawdę się liczy, jest jakość życia. Jak możemy ją zapewnić? Przede wszystkim mądrze planując przestrzeń - miast, osiedli (urbanistyka), uwzględniając przy tym m.in. funkcje, jakie dane miejsce ma pełnić, czy usługi, jakie ma zapewniać. To niestety obszar rodzący wiele wyzwań zarówno dla architektów, jak i deweloperów. Gdy pojedziemy do Wiednia, słynącego z najlepszej jakości mieszkalnictwa, zobaczymy estetyczne i świetnie funkcjonujące nowe dzielnice oraz ludzi, którym się tam dobrze mieszka. Nowo powstałym polskim osiedlom - estetyki nie brak, lecz nie zawsze dają one równie wysoką jakość życia. To znaczy, że nie estetyka jest tutaj kluczem. Znane w biznesie powiedzenie „cash is king”, w przypadku projektowania miast brzmi „urbanism is king”.

Najważniejszy wniosek z tego płynący jest taki, że ludzie chcą mieszkać w miejscach, które dają szczęście i są w stanie przeznaczyć na ten cel duże pieniądze. Niestety bardzo często architekci pod hasłem "urbanistyka" rozumieją wyłącznie estetykę, a deweloperzy - chłonność inwestycyjną gruntu, którą utożsamiają z wyższym zyskiem. To właśnie ten temat jest dzisiaj najważniejszy w relacji architekt - deweloper i to on wymaga szerszej dyskusji i edukacji.

## **Arch. Dominik Darasz**

*Partner w Horizonte Studio*

**W jaki sposób wygląda komunikacja na linii architekt-deweloper?  
Jakie kwestie są dla tych dwóch podmiotów najbardziej istotne?  
Czy deweloperzy zwracają uwagę na architekturę, jakość użytych materiałów, innowacyjność projektu?**

„Ważne jest, by już na początku współpracy znaleźć z deweloperem wspólny język. Pokazać, że dla nas znaczenie ma zarówno architektura budynku, jak i satysfakcja dewelopera z efektów wspólnej pracy”.

**Arch. Dominik Darasz**

Partner w Horizonte Studio



Odpowiednia relacja na linii architekt-deweloper jest niezwykle istotna z perspektywy harmonijnego przebiegu realizacji całej inwestycji. Należy więc dbać o to, by była przejrzysta dla obu stron i charakteryzowała się profesjonalizmem. Jej dokładny zarys zależy od szeregu zmiennych - m.in. skali danego projektu, szczegółowych założeń dewelopera, czy przewidzianego budżetu. Relacja taka zawsze powinna być skupiona na wzajemnym poszanowaniu poglądów i pełnym zrozumieniu drugiej strony.


Gdy tego nie ma, współpraca szybko przerodzi się w zupełnie nieefektywną i frustrującą stratę czasu. Kością niezgody mogą być nagłe i nieskomunikowane cięcia budżetowe, czy np. zbyt duża liczba zmian w projekcie. Należy mieć na względzie, że liczba takich zmian wpływa na cały proces projektowy, generując dodatkowy czas i koszty dla architektów. Niekiedy ich nagromadzenie jest tak duże, że nasza praca staje się nie tyle nieopłacalna, ile kompletnie niewykonalna.

Jednocześnie odnoszę wrażenie, że architektura to dla deweloperów istotna sprawa - szukają w niej czegoś, co wyróżni ich inwestycję pośród konkurencji. Mowa tutaj zarówno o estetyce, jak i np. ekologiczności, czy funkcjonalności. Środki pieniężne nań przeznaczane są jednak różnorodne i wahają się w zależności m.in. od zastanej struktury rynkowej, sytuacji sprzedażowej czy aktualnych działań konkurentów. Pomimo tego, że jako architekci jesteśmy po tej samej stronie, nie zawsze odnosimy wrażenie, że stanowimy z deweloperami jedną drużynę. Zdarza się, że zaplanowane wyróżniki i identyfikacja budynku nagle gdzieś "wyparowują" podczas wstępnego szacowania koniecznych do poniesienia kosztów, a deweloper dokonuje w swojej koncepcji zwrotu o 180 stopni. Dlatego tak ważne jest, by już na początku współpracy znaleźć z deweloperem wspólny język. Pokazać, że dla nas znaczenie ma zarówno architektura budynku, jak i satysfakcja dewelopera z efektów wspólnej pracy. Korzystają na tym wszyscy - również klienci.

## Arch. Józef Białasik

Współwłaściciel B2 Studio

### Jakie są aktualne trendy w architekturze wielorodzinnej? Czy istnieje w tym obszarze coś takiego jak moda na dany materiał bądź kolor?



„W wielu przedsięwzięciach widać wyraźne poszukiwanie przestrzeni atrakcyjnej dla ludzi i zapewnienie (szczególnie w dużych projektach) pewnej »samowystarczalności« - »miejskości«”.

Arch. Józef Białasik

Współwłaściciel B2 Studio

W naszym kraju nowe trendy w architekturze wielorodzinnej można podzielić na dwie grupy. Pierwszą wynikającą z uwarunkowań czysto rynkowych, biznesowych oraz drugą - wynikającą z przemian społecznych. Oceniając te zjawiska, należy jednak pamiętać, że polski rynek w omawianej dziedzinie jest bardzo "płaski". W praktyce (w pewnym uproszczeniu) sprowadza się on do rynku deweloperskiego, a więc czysto komercyjnego, na który zmiany ogólnokulturowe wpływają tylko wtedy, kiedy ma to związek z biznesem i marketingiem. Niemniej jednak zdarzają się nieliczne przykłady wykraczające poza ten schemat. Zmiany w architekturze następują również wskutek działań jednostek (szczególnie architektów), którzy wprowadzają nowe rozwiązania z pobudek innych niż powyżej (np. ideowych).

Najbardziej wyraźnym trendem w pierwszej grupie jest trend budowy mieszkań na wynajem (PRS). Nasilił się on zwłaszcza w okresie pandemii i w polskich warunkach przybrał bardzo różne formy począwszy od "klasycznej" zabudowy mieszkaniowej poprzez wszelkie "pośrednie formy" aż do zabudowy usługowej (często w dostosowaniu do odpowiednich zapisów w planach miejscowych).

Wbrew pozorom ta różnorodność nie jest zaletą, a raczej skutkiem prawnego bałaganu (braku precyzyjnych definicji), a także źródłem krytyki niektórych form zamieszkania "wymiatających" się de facto standardom mieszkaniowym. Najem instytucjonalny (częściowo będący skutkiem naturalnych trendów na naszym rynku) został wzmocniony również przez bardzo mocne wejście dużych instytucjonalnych graczy z zewnątrz.

Do grupy trendów możemy zaliczyć wszelkie zjawiska, które zbiorczo nazywamy "eko-urbanizmem", i które (biorąc pod uwagę zabudowę mieszkaniową) określimy poszukiwaniem jakości życia w zgodzie z szeroko pojętymi potrzebami środowiska. W społeczeństwie nie tylko wzrasta świadomość ekologiczna (energooszczędność, ślad węglowy itp.), klienci przykładają coraz większą wagę do oferowanych przez rynek mieszkań. Zwracają uwagę na dostępność terenów zielonych i usług oraz oceniają zbalansowanie budowanych przestrzeni prywatnych, półprywatnych i publicznych.

Trzeba jednak pamiętać, że te korzystne, a w wielu przypadkach po prostu nieuniknione zmiany w świadomości społecznej (w tym inwestorów i architektów) są w polskich warunkach "stępione". Wynika to z braku odpowiednich terenów inwestycyjnych (co wiąże się z deficytem mieszkań i w konsekwencji ich wysoką ceną), odpowiedniej infrastruktury, a także z braku polityki przestrzennej z prawdziwego zdarzenia.

Niemniej jednak w wielu przedsięwzięciach widać wyraźne poszukiwanie przestrzeni atrakcyjnej dla ludzi (a nie np. dla samochodów, co wciąż często występuje) i zapewnienie (szczególnie w dużych projektach) pewnej "samowystarczalności" - "miejskości". Widać wyraźny trend do tworzenia w ramach zespołów mieszkalnych większej ilości funkcji wspólnych, a nawet "wspólnotowych" jak wszelkiego rodzaju świetlice czy przestrzenie do pracy (coworking) i rekreacji.

Oczywiście jak w każdej dziedzinie kultury także w architekturze mieszkaniowej występuje moda na poszczególne materiały albo kolory. Niektóre dotychczasowe trendy po prostu się znudziły.




Np. powoli odchodzi moda na "czern i biel". Coraz bardziej "trendy" jest wszelkiego rodzaju ceramika, a także okładziny betonowe (np. beton GRC).

## **Inż. Karina Wiciak**

*WAMHOUSE*

**Klient premium to jeden z najbardziej pożądanym przez deweloperów klientów. W jaki sposób zaprojektować luksusowy budynek wielorodzinny? Jakich materiałów użyć? Jakie udogodnienia powinny się w nim znaleźć? Co decyduje o ekskluzywności architektury wielorodzinnej? Czy "detal" ma znaczenie?**



„To, jak budynek się starzeje, świadczy bowiem w większym stopniu o wyjątkowości i luksusie niż modne, ale przejściowe rozwiązania”.

**Inż. Karina Wiciak**

WAMHOUSE

Najczęściej przez nieruchomości premium rozumie się luksusowe domy lub apartamenty mieszczące się w równie luksusowych budynkach wielorodzinnych i równie prestiżowych lokalizacjach. Co prawda w tej ostatniej kategorii standard wykończenia i oferowanych udogodnień może być zróżnicowany, jednak najczęściej nabywcy lub najemcy tego typu nieruchomości kładą nacisk zarówno na bezpieczeństwo (w tym prywatność), jak i na wygodę. W przypadku klienta premium liczy się bowiem każdy szczegół i konkretne, luksusowe udogodnienia, które podnoszą prestiż i wyjątkowość takiej inwestycji. Klimatyzacja, elegancka, cicha winda, gniazda do ładowania samochodów elektrycznych, czy prywatne skrzynki na paczki to dzisiaj minimum w tym segmencie.

Najlepsze budynki premium zapewniają bowiem całodobowe wsparcie w postaci serwisu konsjerża, strefy wellness (fitness, spa, w tym basen, siłownię, korty tenisowe itp.).

Coraz częściej posiadają też specjalne pomieszczenia do spotkań biznesowych czy towarzyskich, prywatną pralnię, myjnię samochodową (w garażu podziemnym), a czasami nawet salki kinowe czy piwniczki na wino z miejscem na degustację. Z racji rosnącej popularności pracy zdalnej (także wśród zamożnych nabywców nieruchomości) zwiększa się zainteresowanie przestrzenią coworking'ową, opieką i udogodnieniami dla dzieci (strefa kids play), jak i dla domowych pupili. Dlatego najlepsze nieruchomości mogą się pochwalić nie tylko prywatnym parkiem czy wybiegiem dla psów, ale nawet stacją mycia pupili czy usługami konsjerża dla zwierząt. Te wszystkie udogodnienia wpływają oczywiście na sposób projektowania samego budynku. Jednak nie mniej istotne jest wyposażenie oraz wykończenie prestiżowej nieruchomości. W budynkach wielorodzinnych pojawiają się inteligentne rozwiązania, takie jak zamki do drzwi, inteligentne termostaty, domofon z dostępem ze smartfona, czy zdalnie sterowane gniazdka elektryczne.

Natomiast jeśli chodzi o samo wykończenie apartamentów, coraz częściej można spotkać oferty lokali wykończonych pod klucz. Jednak w naszym kraju, w przeciwieństwie do rynku np. hiszpańskiego czy portugalskiego, wśród klientów wciąż dominuje potrzeba indywidualnego projektowania i wykończenia własnego apartamentu. Przestrzeń wspólna również nie powinna odbiegać standardem od części prywatnych. Powinny dominować w niej wysokiej jakości, trwałe materiały wykończeniowe. Na ścianach najlepiej sprawdza się szkło, kamień naturalny lub spiek (ceramiczny albo kwarcowy). Jeśli tapety, to najlepiej wysokiej jakości (i z odpowiednim certyfikatem ognioodporności). W przypadku podłóg musi to być co najmniej bardzo dobry, antypoślizgowy gres, designerski spiek lub kamień naturalny. To, co również podnosi prestiż nieruchomości, to przykuwające oko detale, takie jak nietuzinkowe lampy, artystyczne grafiki, obrazy lub rzeźby. Dzięki temu budynek nabiera jeszcze bardziej luksusowego, lekko butikowego charakteru, co tylko wzmacnia indywidualizm takiej inwestycji.

Należy pamiętać, że wszelkie naturalne i luksusowe materiały wpływają nie tylko na ogólne wrażenia estetyczne, ale też na jakość i trwałość wykończenia. To, jak budynek się starzeje, świadczy bowiem w większym stopniu o wyjątkowości i luksusie niż modne, ale przejściowe rozwiązania.

## **Arch. Andrzej Matynia**

*Design Manager, LifeSpot*

**W Polsce coraz intensywniej rozwija się sektor PRS. Jak projektuje się budynki na wynajem? Jakie funkcje powinny spełniać takie przestrzenie?**

„Podczas projektowania budynków na wynajem należy m.in. stosować materiały odporne na zarysowania i zalania, a spośród rozwiązań projektowych wybierać takie, które umożliwiają prosty i szybki demontaż”.

**Arch. Andrzej Matynia**

Design Manager, LifeSpot



Zasada projektowania samego budynku przeznaczonego na wynajem z punktu widzenia technicznego nie powinna różnić się od podstawowych zasad projektowania budynków mieszkaniowych wielorodzinnych w świetle warunków, jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie. Mowa tu głównie o zapewnieniu odpowiedniego doświetlenia, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich parametrów izolacyjności termicznej i akustycznej. Mieszkania, które mają zostać przeznaczone na wynajem, powinny być w pełni funkcjonalne, przez co rozumie się wyposażenie ich m.in. w ergonomiczną kuchnię, łazienkę, sypialnię, szafy, stół i sofę.

Dodatkowo z myślą o ograniczeniu kosztów najemcy związanych z mediami, lokale wyposaża się w urządzenia AGD o wysokiej efektywności energetycznej i oświetlenie energooszczędne LED. Jeśli chodzi o dobór materiałów, to należy m.in. stosować te odporne na zarysowania i zalania, a spośród rozwiązań projektowych wybierać takie, które umożliwiają prosty i szybki demontaż, a w przypadku zaistnienia nagłej potrzeby, są łatwo dostępne na rynku.

Co do kwestii związanych z bezpieczeństwem, w projektowanych budynkach montuje się preferowany system monitoringu, a także umieszcza odpowiednie tablice informacyjne dotyczące bezpieczeństwa użytkownika i postępowania w razie nagłych wypadków i koniecznej ewakuacji. Ważną kwestią jest również zaplanowanie dodatkowych pomieszczeń na potrzeby pracy biura sprzedaży oraz biura administracji. Dzięki temu zapewniony zostanie bezpośredni kontakt z wynajmującymi, a pracownicy biura będą mogli szybko reagować w razie jakichkolwiek pytań, czy potrzeb najemcy. Innym dodatkowym pomieszczeniem, które warto uwzględnić w projekcie, jest przechowalnia mebli ruchomych na wypadek chęci wprowadzenia się klienta z częścią własnego wyposażenia, a także pomieszczenia dla serwisów dbających o czystość inwestycji.

Podczas projektowania budynku przeznaczonego na wynajem niezmiernie ważną kwestią jest określenie, jakie funkcje powinna spełniać dana przestrzeń. Do funkcji ponadnormatywnych zalicza się budowanie i wzmacnianie relacji sąsiedzkich. W związku z tym na terenie osiedla projektuje się takie elementy jak wspólne tarasy widokowe, patio czy przestrzeń związaną z rekreacją np. plac zabaw dla dzieci. Kolejną kwestią jest prywatność. Aby zapewnić najemcom kameralność, szczególnie na pierwszej kondygnacji budynku (parterze) stosuje się "zielone wygrodzienia", krzewy i niską zieleń. Dbając o wygodę najemców, należy uwzględnić w projekcie takie elementy jak odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, a także praktycznie nieograniczoną ilość miejsc rowerowych.

## Arch. Sebastian Tabędzki

Prezes zarządu MAMGUSTA Architekci

### Na co zwrócić uwagę podczas projektowania mieszkań przeznaczonych na zakup w celach inwestycyjnych?

„Mieszkania projektowane w celach inwestycyjnych powinny być wystarczająco elastyczne pod względem modyfikacji aranżacyjnych, by w razie potrzeby z łatwością dostosować je do zmieniającej się sytuacji na rynku”.

**Arch. Sebastian Tabędzki**

Prezes zarządu MAMGUSTA Architekci



Zakup mieszkania w celach inwestycyjnych to jedna z najczęstszych form inwestycji kapitału w naszym kraju. Z danych Narodowego Banku Polski wynika, że w ubiegłym roku około 30% kupujących nabyło mieszkania na potrzeby własne, 70% w celach inwestycyjnych. Oczywiście, takie liczby wynikają z wielu czynników, np. ochrony środków własnych przed rosnącą inflacją czy ówczesnej sytuacji na rynku kredytów hipotecznych.

O czym powinni pamiętać architekci i deweloperzy, realizując mieszkania przeznaczone na zakup w celach inwestycyjnych? Przede wszystkim o potrzebach osób, które będą te mieszkania wynajmować. Podstawowe znaczenie ma lokalizacja obiektu, bo to ona będzie wpływać na określenie najemcy docelowego i niekoniecznie oznacza to, że popularnością cieszą się wyłącznie luksusowe apartamenty w centrum miast. Na znaczeniu zyskują inwestycje położone w mniejszych miejscowościach, czy oddalone od centrum. Atrakcyjna lokalizacja to taka, która zapewnia łatwy i szybki dostęp do miejsc, z których najemcy mogą korzystać codziennie lub bardzo często, takich jak sklepy, kawiarnie, siłownie, szkoły, parki. Nie mniej ważna jest bliskość komunikacji, czyli dostęp do autobusu, tramwaju, metra, czy pociągu.

Przechodząc już do kwestii projektowania samych lokali, nadrzędne znaczenie ma tutaj funkcjonalność. Proporcje pomieszczeń, podział na strefę nocną i dzienną czy wygodnie zaprojektowana kuchnia i łazienka to podstawa. Warto podkreślić, że mieszkania inwestycyjne powinny być wystarczająco elastyczne pod względem modyfikacji aranżacyjnych, by w razie potrzeby z łatwością dostosować je do zmieniającej się sytuacji na rynku. Istotne znaczenie ma również to, czy projektowane mieszkania będą przeznaczone na najem krótko, czy długoterminowy. Standard wykończenia dopasowujemy do docelowego najemcy i może on być różny nawet w podobnej lokalizacji. Nie zapominajmy również o trwałości materiałów wykończeniowych, które mają niebagatelny wpływ na ostateczny odbiór mieszkania. W tym zakresie powinniśmy kierować się raczej rozsądnym kompromisem niż rachunkiem ekonomicznym. Oczywiście im lepsza lokalizacja tym potencjalnie wyższy status odbiorcy, a co za tym idzie, wyższy standard wykończenia oraz zastosowanie indywidualnych rozwiązań.

## **Arch. Paweł Koperski**

*Współwłaściciel i członek zarządu Q3D Group*

**W jaki sposób projektuje się inwestycje, które “budują więzi społeczne”? Jak architektura wpływa na kształtowanie lokalnych społeczności?**



„Otwarte przestrzenie publiczne, place, parki i ścieżki rowerowe są nie tylko elementami krajobrazowymi - stanowią również swoiste zaproszenie do aktywności i wzajemnych spotkań”.

**Arch. Paweł Koperski**

Współwłaściciel i członek zarządu Q3D Group

Współczesne miasta stoją w obliczu licznych wyzwań, związanych z rozwojem, migracją, przemianami społecznymi i gospodarczymi. W tym kontekście planowanie przestrzenne i architektura odgrywają istotną rolę w tworzeniu miejsc, które promują integrację i wzmacniają więzi sąsiedzkie. Dlatego też w czasie zachodzących zmian społecznych, głównym nurtem mojej filozofii architektonicznej jest koncepcja "człowieka w centrum". Projektowanie jest według niej nie tylko tworzeniem estetycznych budynków, ale przede wszystkim zaspokajaniem potrzeb społecznych i kreowaniem takich miejsc, które sprzyjają interakcjom. Otwarte przestrzenie publiczne, place, parki i ścieżki rowerowe są nie tylko elementami krajobrazowymi - stanowią również swoiste zaproszenie do aktywności i wzajemnych spotkań. W przypadku każdej inwestycji, począwszy od budynków mieszkalnych, po kompleksy usługowe i rekreacyjne, należy kłaść nacisk na aspekty związane z dostępnością przestrzeni, relacjami i "połączeniem" ze środowiskiem. Odpowiednio zaprojektowana tkanka miejska to bowiem fundament pod to, żeby mieszkańcom żyło się w danym miejscu swobodnie, pewnie i bezpiecznie.

Niemniej istotny w kształtowaniu lokalnej społeczności jest również wpływ architektury na rozwój lokalnej gospodarki i wzrost aktywności społeczno-ekonomicznej. Tworzenie nowych budynków mieszkalnych, biurowców, centrów handlowych czy obiektów kulturalnych, może przyciągać inwestorów, a tym samym generować miejsca pracy. To z kolei może przyczynić się do wzrostu lokalnej gospodarki i zwiększania zamożności społeczeństwa.

Ważną kwestią jest też wpływ architektury na jakość życia mieszkańców poprzez tworzenie "zdrowych" środowisk, a więc przestrzeni zielonych, których zadaniem jest poprawa jakości powietrza, redukcja hałasu i ochrona środowiska. Przykładem mogą być tutaj zielone alejki na dachach budynków, dziedzińce przepięknie różnego typu roślinnością, osiedlowe łąki czy ogrody deszczowe.

Ponadto, jeśli projekt ma być wartościowy pod wieloma względami, to podczas planowania nowych przedsięwzięć, warto uwzględnić różnorodność społeczną i kulturową danego obszaru. Promować takie rozwiązania planistyczne i architektoniczne, dzięki którym mieszkańcy będą czuli się dobrze w danej społeczności i będą mieli równe szanse na integrację. Niewłaściwie przemyślana koncepcja może natomiast prowadzić do problemów natury społecznej np. izolacji, zubożenia i apatii. Co więcej, architektura może odegrać istotną rolę w zachowaniu dziedzictwa kulturowego danego obszaru i budowaniu lokalnej tożsamości społecznej.

## **Arch. Piotr Lewandowski**

*Założyciel i główny projektant A8 Architektura*

**Jaka odpowiedzialność spoczywa na deweloperach i architektach w kwestii ochrony środowiska? Jakie rozwiązania są najczęściej stosowane? Czego oczekują sami klienci?**

„Współpraca między wszystkimi stronami zaangażowanymi w proces projektowania i realizację inwestycji jest kluczem do osiągnięcia rzeczywistych postępów w kwestii ochrony środowiska”.

**Arch. Piotr Lewandowski**

Założyciel i główny projektant A8 Architektura



W odpowiedzi na rosnące wyzwania związane z zanieczyszczeniem powietrza, degradacją terenów i zmianami klimatycznymi, odpowiedzialność deweloperów i architektów obejmuje wiele obszarów. Po pierwsze, edukację zarówno własnej grupy, jak i reszty społeczeństwa na temat ekologicznych zagrożeń i korzyści wynikających z działań proekologicznych.



Po drugie, zrównoważone planowanie, polegające na projektowaniu budynków i infrastruktury zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Po trzecie, efektywne wykorzystanie zasobów, takich jak woda, energia i materiały budowlane. Ostatnim obszarem, na który deweloperzy i architekci powinni zwrócić uwagę, jest zwalczanie zanieczyszczeń i produkcji odpadów poprzez stosowanie innowacyjnych technologii i rozwiązań.

Wachlarz możliwości, który posiadają architekci i deweloperzy, by realizować inwestycje bardziej przyjazne środowisku, jest szeroki. Jednym z najczęściej stosowanych rozwiązań są zielone dachy i elewacje, które pomagają w absorpcji CO<sub>2</sub>, zatrzymywaniu deszczówki oraz tworzeniu naturalnych przestrzeni dla roślin i zwierząt. Kolejnym jest stosowanie energii odnawialnej (np. słonecznej, wiatrowej czy geotermalnej), obniżającej redukcję emisji gazów cieplarnianych. Nie bez znaczenia pozostaje również wybór materiałów. Coraz częściej deweloperzy i architekci decydują się na te ekologiczne – np. wszechstronne drewno i szkło, znaną od wieków cegłę z piasków i gliny czy wieczny kamień. Ciekawym kierunkiem jest również modernizacja i adaptacja istniejących budynków, która pozwala zmniejszać zużycie energii i surowców.

Oczekiwania klientów wobec deweloperów i architektów ewoluowały na przestrzeni ostatnich lat. Obecnie coraz więcej osób zwraca uwagę na to, czy budynek posiada certyfikat typu *LEED*, czy *BREEAM*. Klienci szukają również rozwiązań, które mają na względzie nie tylko środowisko, ale pozwalają także na zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków. Na znaczeniu zyskują również inwestycje z dostępem do terenów zielonych, parków czy ogrodów na dachach.

Pamiętajmy, że to deweloperzy i architekci odgrywają kluczową rolę w ochronie środowiska. Klienci akceptują zaś fakt, że nowe projekty w pełni uwzględniają aspekty ekologiczne. Warto podkreślić, że współpraca między wszystkimi stronami zaangażowanymi w proces projektowania i realizację inwestycji jest kluczem do osiągnięcia rzeczywistych postępów w kwestii ochrony środowiska.



**[kontakt@primetimepr.pl](mailto:kontakt@primetimepr.pl)**



**+48 509 860 201**

**prime time pr**