



Horizone Studio, biuro, fot. Piotr Piątek

# Współpraca na linii architekt – deweloper. Jak powinna wyglądać?



## **Artur Adamek**

Absolwent kierunku marketing i komunikacja rynkowa. Obecnie copywriter w firmie Prime Time PR, zajmującej się budowaniem wizerunku i wsparciem sprzedaży deweloperów.

**Odpowiednio poprowadzona współpraca dewelopera z architektem jest kluczowym elementem sukcesu każdej inwestycji mieszkaniowej i może znacząco wpłynąć na harmonijny przebieg realizacji całego projektu. Czy łatwo osiąga się kompromisy, tak aby zaprojektowany budynek był nie tylko estetyczny, ale też rentowny? Jak deweloperom współpracuje się z architektami?**

## **Liczy się profesjonalizm**

Architekci i deweloperzy zazwyczaj różnią się, jeśli chodzi o podejście do danego projektu. W szerokim rozumieniu zależy im na tym samym – branżowym sukcesie – jednak obierane przez nich azymuty często są odmienne. Z reguły architekci na pierwszym miejscu stawiają estetykę i funkcjonalność przestrzeni, podczas gdy deweloperzy wolą skupiać uwagę na aspektach stricte technicznych i budżetowych. Kluczowe jest więc, aby obie strony komunikowały się ze sobą i rozumiały, że realizują wspólny cel. Dominik Darasz, architekt i partner w Horizonte Studio, zwraca uwagę, że istotnym czynnikiem podczas współpracy jest profesjonalizm – Zdrowa relacja na linii architekt-deweloper to zagadnienie niezwykle ważne z perspektywy harmonijnego przebiegu realizacji całej inwestycji. Należy więc dbać o to, by była profesjonalna i przejrzysta dla obu stron. Gdy tego brakuje, współpraca szybko przerodzi się w zupełnie nieefektywną i frustrującą stratę czasu – podkreśla.

Kością niezgody między architektami a deweloperami może być np. wprowadzanie nagłych i niekomunikowanych wcześniej zmian w projekcie. Tego typu aspekt jest w stanie doprowadzić nawet do stagnacji realizacji inwestycji – Zbyt duża liczba zmian nie tylko opóźnia projekt, ale także znacząco zwiększa

koszty, co z kolei może skutkować brakiem możliwości dalszej realizacji przedsięwzięcia. Nagromadzenie poprawek wpływa na wydłużenie całego procesu projektowego, generując dodatkowy czas, a także koszty, które muszą ponieść architekci. Niekiedy są one tak duże, że nasza praca staje się nie tyle nieopłacalna, ile kompletnie niewykonalna – mówi architekt Dominik Darasz.

## **Granie do "jednej bramki"**

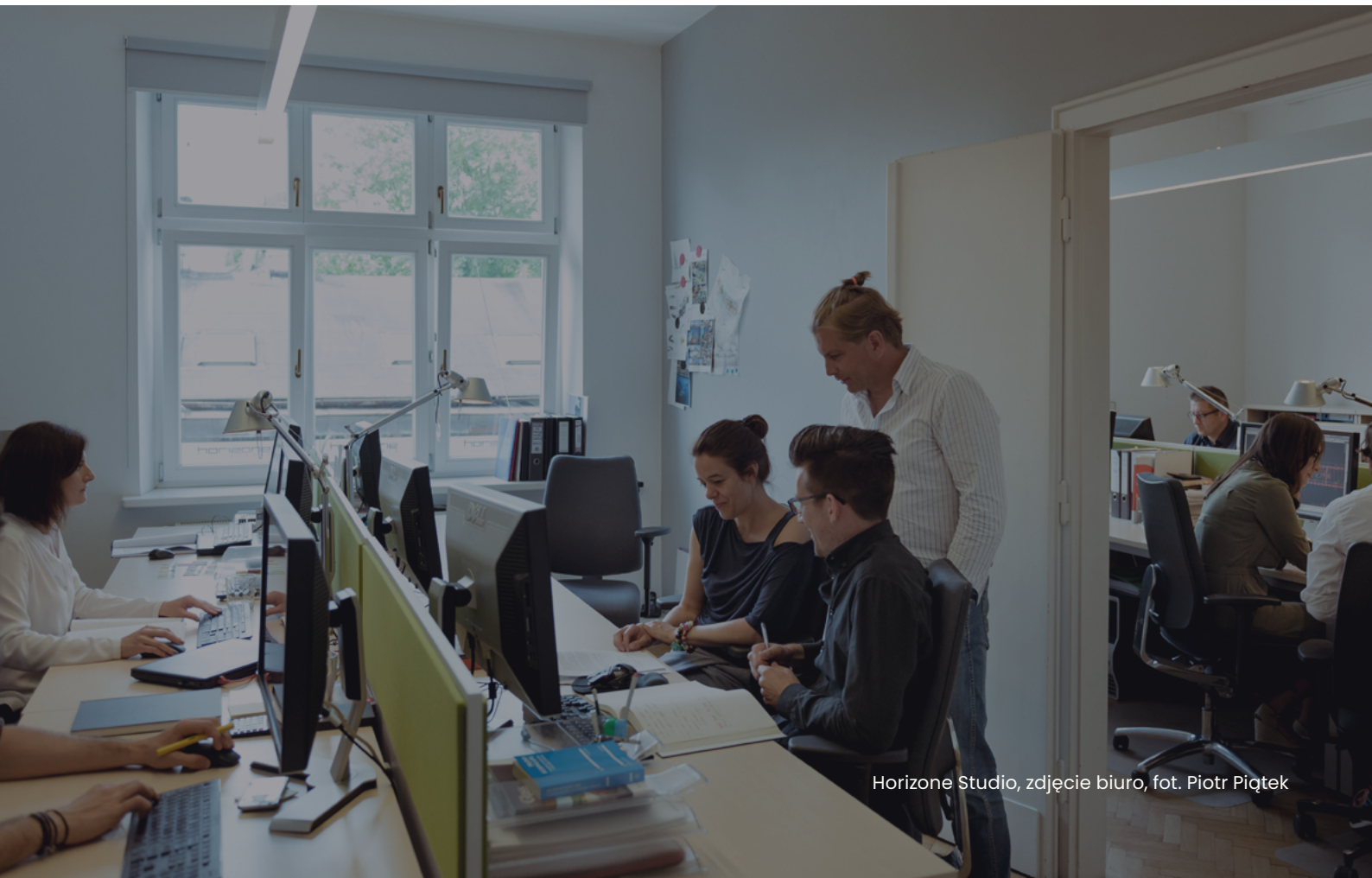
Deweloperzy i architekci podczas współpracy powinni obierać ten sam, ustalony wcześniej cel i dokładać wszelkich starań, aby ich działania były ukierunkowane na jego osiągnięcie. Warto więc postawić na transparentność i klarowną komunikację, aby uniknąć nieporozumień i zmniejszyć ryzyko pomyłek. Dzięki temu projekt deweloperski staje się efektywny i satysfakcjonujący zarówno dla klienta, jak i samego zespołu odpowiedzialnego za jego realizację – Deweloperzy doceniają wartość dobrej architektury, która może wyróżnić ich inwestycję na rynku. Mowa tutaj zarówno o estetyce, jak i np. ekologii czy funkcjonalności. Jako architekci jesteśmy po tej samej stronie co deweloperzy, ale nie zawsze odnosimy wrażenie, że stanowimy jedną drużynę. Niestety czasami zdarza się, że zaplanowane wyróżniki i identyfikacja budynku "znikają" podczas wstępnego szacowania koniecznych do poniesienia kosztów, a deweloper dokonuje zmiany swojej koncepcji o 180 stopni – mówi architekt Dominik Darasz.



# Budżet to nie przeszkoda?

Konflikty między architektami a deweloperami mogą dotyczyć również odmiennego spojrzenia na sukces danej inwestycji. Architekci często utożsamiają go z wyjątkową estetyką budynku, natomiast deweloperzy – z chłonnością inwestycyjną gruntu. Z tego powodu mogą też wynikać inne problemy – np. nieplanowane wcześniej cięcia budżetowe. – 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, to zamiast konfliktu pojawia się dyskusja. Pamiętajmy o tym, że estetyka to sprzymierzeniec ekonomii, a określony poziom budżetu nie powinien być 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 siłą rzeczy deweloperom również zależy na estetyce i coraz częściej zdają sobie sprawę z tego, że na lepiej zaprojektowanych inwestycjach, można po prostu więcej zarobić. Oczywiście, jeśli chodzi o architektów, to możemy wśród nich znaleźć takich, którzy lekceważą założony budżet. Dlatego 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 określimy umiejętność wykonania danego zadania w sposób, który z jednej strony pozwoli zaprojektować estetyczny budynek, a z drugiej zmieści się w określonym budżecie – mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.



# W służbie mieszkańcom

Relacja między architektami a deweloperami wpływa nie tylko na estetykę budynku i jego rentowność, ale też na jakość życia mieszkańców. Co więcej, architektura może odegrać istotną rolę w budowaniu więzi sąsiedzkich, zwiększeniu poczucia bezpieczeństwa, a także kształtowaniu tożsamości społeczności poprzez uwzględnianie wyjątkowych aspektów kultury i tradycji. Przemysłana architektura może zachęcać nowe pokolenia do osiedlenia się w danym miejscu i związania z nim swojej przyszłości. Jest to zatem wyznacznik atrakcyjności miasta w oczach potencjalnych mieszkańców, który tworzy niejako podwaliny pod dalszy rozwój tkanki miejskiej. – Projektowanie to nie tylko tworzenie estetycznych budynków, ale przede wszystkim zaspokajanie potrzeb społecznych i kreowanie takich miejsc, które sprzyjają interakcjom. Poprzez projektowanie przestrzeni, które są dostępne, przyjazne i angażujące, architekci i deweloperzy wpływają na codzienne życie mieszkańców. Przemysłane ulice, place i budynki mogą

stymulować aktywność społeczną, promować zdrowy styl życia oraz tworzyć miejsca spotkań. Ważną kwestią jest też tworzenie “zdrowych” środowisk, a więc przestrzeni zielonych, których zadaniem jest poprawa jakości powietrza, redukcja hałasu i ochrona środowiska, a także rozwój lokalnej gospodarki – mówi architekt Paweł Koperski, współwłaściciel i członek zarządu Q3D Group.

Współpraca między architektami i deweloperami powinna wyglądać jak gra w jednym zespole, gdzie obie strony muszą dążyć do wspólnego celu. Ta synergia, choć czasem trudna do osiągnięcia, przynosi korzyści każdej ze stron. Z tego względu zdrowa relacja, oparta na wzajemnym zrozumieniu i realizacji wspólnych zadań, jest istotnym elementem sukcesu inwestycji mieszkaniowej i co najważniejsze wpływa na poprawę jakości życia ludzi w danej społeczności.

**prime time pr**

