

LIDERZY AGROBIZNESU

RAPORT  
RYNEK  
NIERUCHOMOŚCI

WRZESIEŃ 2003 • Nr 9 (150)

Cena 9,95 zł (w tym 7% VAT)

ISSN 0007-1309 Nr Inł. 252829

# BUSINESSMAN

M A G A Z Y N E

150  
numer

# GRANICA CIĘCIA KOSZTÓW



**SPOŁECZNA  
ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU**  
raport The Conference Board

Wally Olins:  
**BĄDŹCIE INNI  
NIŻ WSZYSCY**

► mierze płynie z przekonania, że rynek budowlany jest bardzo lokalny – trzeba znać uwarunkowania i regulacje specyficzne dla regionu, krajobraz, potrzeby mieszkańców itd. Nie bez powodu, brakuje grup budujących na większą skalę, np. Dom Development upodobał sobie Warszawę. Grupa Inwestycyjna Hossa (Gazeta Pulsu Biznesu 2002) – Trójmiasto. Hossa właśnie przygotowała ofertę Sadyby Orłowskiej, zespołu niskich kamienic (120 apartamentów) przylegającego do parku w Gdyni Orłowic (2900-4400 zł za m<sup>2</sup>). – Rynek nieruchomości będzie się nadal różnicował i polaryzował – uważa Mariusz Gawron, prezes Hossy. – Większy popyt pociąga za sobą wzrost konkurencji na rynku, który nie ma istotnych barier wejścia. To, czy tę szansę wykorzystamy, zależy w największym stopniu od nas samych.

#### APARTAMENT CZY DOM?

Czy mając milion złotych, nie lepiej kupić przestronny dom z dużym ogrodem? – Dom nigdy nie będzie konkurencją dla apartamentu – mówi Anna Kwiatkowska z Cushman & Wakefield Healey & Baker, reprezentująca ING Real Estate przy wynajmie apartamentów Holland Park. Holland Park, jedyna inwestycja ING RE w Polsce, okazał się strzałem w dziesiątkę – choć apartamenty nie należą do najtańszych (2000-3000 euro miesięcznie za 90 m<sup>2</sup> powierzchni), 80% mieszkań jest wynajętych. Nic dziwnego, z tej prestiżowej lokalizacji (przy ulicy Książęcej) tylko krok na GPW, dwa do centrum miasta i Łazienek. – Użytkownikami apartamentów są zazwyczaj osoby niemające rodziny, ceniące sobie bliskość miejsca pracy i miejskich rozrywek. Domami natomiast zainteresowane są głównie rodziny z dziećmi, szukające przestrzeni, spokoju, chcące uciec z miasta – dodaje Kwiatkowska. Nawet najlepszy apartament błędnie przy odnowionym mieszkaniu w secesyjnej kamienicy. Jeśli udało się stworzyć sensowny program rewitalizacji centrów miast, kamienice na pewno byłyby poważnym konkurentem dla nowych inwestycji apartamentowych. ■

MALGORZATA REMISIEWICZ  
M.REMISIEWICZ@BM.PL

# Dom, który żyje

Gdzie są granice komfortu i bezpieczeństwa domu? Określa je nasza wyobraźnia – mówią eksperci zajmujący się inteligentnym budownictwem



Zdalne sterowanie sprzętem AV umożliwia wysłanie np. z biura polecenia nagrania filmu

**P**obudka. Odstaniają się zasłony i rolety. Jeśli na zewnątrz jest jeszcze ciemno, automatycznie zapala się światło (na połowę mocy, by nie oślepić domownika). W kuchni włącza się radio. Czeką tam świeżo zaparzona kawa i tost. Produkty zostały zamówione przez lodówkę (w

sklepie internetowym), która również kontroluje ich ilość i datę ważności. Mieszkaniec wychodzi z domu. Po przekręceniu klucza w zamku, zasłaniają się rolety, włącza alarm i kamery, zasłony podnoszą się, by uniknąć zakurzenia. Jednocześnie obniża się temperatura w pomieszczeniach i wy-

#### ▼ MARIUSZ SZEPIETOWSKI

prezes SMARTech



Inteligentne systemy odzwierciedlają rzeczywiste potrzeby ich mieszkańców. Większość z naszych realizacji jest w domach o powierzchni większej niż 300 m<sup>2</sup>. Przykładem może tu być 940-metrowa rezydencja w Konstancinie. Osoby zapracowane nie chcą tracić czasu na sprawdzanie przed wyjściem z tak dużego domu, czy wyłączyły wszystkie światła, opuściły rolety, wyłączyły żelazko itp. Chcą przygotować dom do ich wyjścia za jednym nacisknięciem klawisza. Podobnie po powrocie z pracy nasi klienci chcą od razu przystosować dom do bieżących potrzeb.



łączają się lampy. Tak wygląda poranek mieszkańca inteligentnego domu.

## CO ZNACZY INTELIGENCJA?

Inteligentne budynki to efekt rosnących wymagań użytkowników i rozwoju technologii. W przeszłości rozwiązania poprawiające komfort i bezpieczeństwo użytkowników stosowano głównie w biurach i budynkach użyteczności publicznej. Od kilku lat na Zachodzie inteligentne rozwiązania masowo trafiają do apartamentów i domów jednorodzinnych. W Polsce zainteresowanie nimi jest coraz większe, ale na razie zarezerwowane są dla bogatszej warstwy społeczeństwa.

W standardowym domu urządzenia działają niezależnie. W inteligentnym współpracują ze sobą, by lepiej zaspokajać potrzeby użytkowników. Luksusowy dom niekoniecznie

nu wyjściowego, gdy zła pogoda minie. Inteligentny dom pozwala swoim użytkownikom na tworzenie tzw. scen. Wciśnięcie jednego klawisza (np. opcja kolacja, czytanie książki lub przyjęcie) spowoduje całkowitą zmianę oświetlenia pomieszczeń i ogrodu, można do tego zaprogramować włączenie odpowiedniego rodzaju muzyki. Jest to szczególnie przydatne w przypadku domów z dużą liczbą pokoi i wieloma źródłami oświetlenia. System pozwala także na utrzymywanie indywidualnej temperatury w każdym pomieszczeniu, niezależnej od warunków zewnętrznych. Jeśli domownicy sobie tego życzą – dom jest wietrzony przed ich przyjściem, a klimatyzacja włącza się jedynie, gdy ktoś w nim jest.

Bardziej zaawansowane systemy rozpoznają mieszkańca (np. po krokach). SMARTech oferuje rozwiązanie, dzięki któremu po wejściu do domu telewizor włączy się na ulubiony program lub zostanie uruchomiona wybrana płyta z odtwarzacza CD. System może ściszyć telewizor w momencie, gdy dzwoni telefon lub domofon. Klienci firmy mają również możliwość zastosowania rozwiązań z domu Billa Gatesa. Po wejściu do pomieszczenia na ekranie wiszącego na ścianie telewizora plazmowego pojawia się ulubiony obraz danej osoby, a z głośników płynie ulubiona muzyka. Oczywiście uprzednio musi ona wprowadzić do systemu swoje preferencje.

Polscy klienci coraz częściej decydują się na nietypowe zamówienia. Przykładem jest automatyczna wanna, która na-



Automatyczna regulacja temperatury to komfort i oszczędność energii

musi być inteligentny i na odwrót. Celem inteligentnych systemów jest integracja światła, systemów alarmowych, urządzeń audio-wideo, komputerów, telefonów i klimatyzacji. Współdziałają ze sobą i same reagują na różne sytuacje.

Mimo dużych nakładów początkowych, inteligentny budynek ma być oszczędny. Efektywne wykorzystanie energii pozwala na zwrot kosztów inwestycji już po kilku latach. Potem system ma przynosić czyste korzyści w postaci oszczędności na energii elektrycznej (do 50%) i ogrzewaniu (do 30%). Koszty instalacji inteligentnego systemu w domu o powierzchni 190 m<sup>2</sup> to ok. 39 tys. zł, przy powierzchni 250 m<sup>2</sup> jest to 47 tys. zł, przy 530 m<sup>2</sup> – 100 tys. zł, a przy 800 m<sup>2</sup> – 120 tys. zł. (Źródło: Inteligentny Budynek)

## KAPIEL SMS-em

W codziennych sytuacjach mieszkańcom inteligentnego domu pomagać mają czujniki, które rozmieszczone są niemal w każdym jego zakamarku. Gdy na przykład któreś z pomieszczeń ulega nadmiernemu nasłonecznieniu – czujniki pogody spowodują opuszczenie rolet. To samo stanie się, gdy zerwie się silny wiatr lub deszcz. Dodatkowo automatycznie zamkną się okna i ustanie podlewanie trawników. Wszystko wróci do sta-



Przykładowa aranżacja

Project Management



BHI POLSKA Sp. z o.o.

Investor



BAVARIA DEVELOPMENT  
Sp. z o.o.

ul. Koszykowa 54  
00-675 Warszawa  
tel. +48 (22) 630 85 60  
fax +48 (22) 630 85 59

www.bhi.com.pl  
e-mail: bhi@bhi.com.pl

- kameralny projekt, tylko 35 luksusowych apartamentów
- cicha okolica, sąsiedztwo zabudowy jedno- i dwurodzinnej
- klimatyzacja, ogrzewanie podłogowe, kominki
- blisko parku i terenów rekreacyjnych
- dogodny dojazd do centrum miasta
- recepcja, całodobowa ochrona
- wysoki standard wykończenia
- system odzysku ciepła
- siłownia i sauna
- termin realizacji - początek 2004

## Willa Wilanów



SCHÖROHUBER UNTERNEHMENSGRUPPE



► pełnia się wodą o żądanej temperaturze po wysłaniu przez użytkownika SMS-a. Podczas kąpieli utrzymuje ona również stałą temperaturę wody. Zaprojektowano też akwarium automatycznie czyszczące i dolewające świeżą wodę oraz karmiące rybki. Załącza ono oświetlenie, zgodnie z naturalną charakterystyką słoneczną w rejonie geograficznym, skąd pochodzą ryby i rośliny. Producenci systemów realizują najbardziej ekscentryczne zamówienia. Przykładem jest dom w Holandii, w którym łazienka przekształca się w basen. Całość sterowana jest głosem właściciela domu.

Według Mariusza Szepietowskiego, prezesa SMARTech, inteligentne systemy wybierają osoby ceniące wyższy komfort w domu, bezpieczeństwo i oszczędność energii. Dodatkowym atutem są możliwości rozbudowy oraz modyfikacji. – Na takie rozwiązania decydują się ludzie chcący zwiększyć swój komfort lub zaimponować przyjaciołom – dodaje Szepietowski.

Dużą zaletą urządzeń znajdujących się w inteligentnym domu jest fakt, że mogą być sterowane z dowolnego pomieszczenia oraz z zewnątrz. Mieszkańcy mogą kontrolować je za pomocą pilota, telewizora lub własnego głosu. Popularne są także wyświetlacze, reagujące na dotyk. Za pomocą telefonu komórkowego można np. zdalnie włączyć ogrzewanie, klimatyzację, piekarnik lub wywietrzyć mieszkanie.

### MÓJ DOM, MOJA TWIERDZA

Inteligentny dom to nie tylko komfort i oszczędności, ale także zwiększone bezpieczeństwo. Dzięki zainstalowanym systemom można uniknąć nie tylko włamania, ale także wypadków losowych, jak zalanie, pożar czy wyciek gazu.

Jeśli w okolicach domu pojawi się intruz, system natychmiast powiadomi o tym mieszkańców. Kamery i czujniki na podczerwień skutecznie strzegą wszystkich przejść. Domownicy widok z kamer mogą oglądać na ekranach telewizorów z domu lub przez internet z dowolnego miejsca. W przypadku włamania lub awarii, np. pęknięcia rury, system w pierwszym wypadku wezwie firmę ochroniarską, a w drugim zadzwoni



Po wykryciu intruza system może zapalić światła w całym domu w celu zaalarmowania sąsiadów

do sąsiada, który wezwie hydraulika lub pogotowie gazowe. Automatycznie zostanie zamknięty dopływ wody lub gazu. O wszystkim telefonicznie zostanie powiadomiony właściciel. Jeśli zdarzy się pożar, wszystkie światła zostaną włączone, aby ułatwić ewakuację.

Za pomocą telefonu komórkowego można sprawdzić stan instalacji i syste-

mu alarmowego. W razie wykrycia złodzieja nie tylko włączy się alarm, ale także zaczną mrugać wszystkie światła, by zaalarmować sąsiadów. Czasem systemy inteligentnego domu blokują działanie bramy, drzwi i okien, żeby utrudnić ucieczkę złodziejom.

Podczas urlopów użyteczną funkcją jest symulacja obecności. System uczy się nawyków domowników przez miesiąc poprzedzający urlop. Następnie odzwierciedla je podczas ich nieobecności (włącza światła, muzykę, telewizor). Zwiększa to szansę uniknięcia włamania.

Producenci systemów przekonują, że doskonale sprawdzają się one zarówno w domach, jak i apartamentowcach. Inwestorzy i deweloperzy na razie sięgają po inteligentne rozwiązania dość rzadko. Główny nacisk kładą bowiem na koszt budowy, a nie na koszty przyszłego użytkownika budynku i jego komfort. Przykładami budynków, w których zastosowano inteligentne rozwiązania są Rezydencja Merliniego, Multico Residence w Warszawie oraz Dom Pielgrzyma w Licheniu.

### ▼ MARCIN KWASIBORSKI

dyrektor Projektu GP Bis



W Polsce świadomość możliwości inteligentnych instalacji jest stosunkowo niska. Wciąż wolimy dołożyć elementy dekoracyjne niż takie, które potem ułatwią

nam używanie domu. Myślę, że jeśli ktoś już się decyduje na taką instalację, to snobizm nie ma dużego znaczenia, często motywem jest lenistwo i chęć uczynienia sobie życia jak najwygodniejszym. Faktem jest, że inteligentne rozwiązania są drogą.

KAMIL KOSICKI