



ARCHITECT



ΤΙΜΗ: 10€ | ISSN 2732187

PILA Studio: Ξυπνώντας τον «κοιμώμενο γίγαντα» του Πειραιά

- 8 ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
- 20 ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΤΟΥΛΙΑΤΟΣ: ΤΕΡΑΣΤΙΕΣ ΟΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΞΥΛΟΥ
- 30 ΠΟΣΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΣΤΟ REAL ESTATE DEVELOPMENT;

ΠΟΣΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΣ ΕΙΝΑΙ Ο ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΣΤΟ REAL ESTATE DEVELOPMENT;

Η εμπλοκή του αρχιτέκτονα από την αρχή μέχρι την ολοκλήρωση ενός project αποκτά ολοένα και μεγαλύτερη σημασία, καθώς αναβαθμίζει το ποιοτικό επίπεδο των ακινήτων και του real estate development.

ΤΗΣ ΦΩΤΕΙΝΗΣ ΔΑΪΛΑ



Το real estate development απαιτεί σωστό προγραμματισμό, από τη σύλληψη της ιδέας μέχρι την ολοκλήρωση του project. Ο αρχιτέκτονας έχει κομβικό ρόλο από την αρχή μέχρι το τέλος, καθώς γνωρίζει όλους τους κατασκευαστικούς κανόνες και μπορεί να προτείνει έναν σχεδιασμό ο οποίος ικανοποιεί τα εκάστοτε κατασκευαστικά standards και τις απαιτήσεις του πελάτη.

Πλέον ο αρχιτέκτονας δεν περιορίζεται στον σχεδιασμό ενός ακινήτου, αναλαμβάνοντας όλο και πιο ενεργό ρόλο και στα επόμενα στάδια μέχρι την παράδοσή του στον πελάτη. Κατανοώντας τις παραμέτρους σχεδιασμού, κατα-

σκευής και ανάπτυξης, είναι αυτός που μπορεί να «γεφυρώσει» αυτά τα στοιχεία.

ΟΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

Ο Θανάσης Χοχλιδάκης, Αρχιτέκτονας των ΧΟΧarchitects, δίνει έμφαση στο ότι ο αρχιτέκτονας καλείται να δώσει ποιοτικές λύσεις, παρέχοντας ευχάριστη διαβίωση στον κάτοικο και κερδοφορία στον επενδυτή-developer. Αναλυτικότερα, «αρχιτέκτονες και developers πρέπει να μάθουν ο ένας από τον άλλον καθώς δεν μοιραζονται τις ίδιες αξίες και στόχους. Η συμβολή των αρχιτεκτόνων στην οικιστική εξέλιξη θα μπορούσε να βελτιώσει πολύ την

ποιότητα ζωής, έχουμε την ευκαιρία -και νομίζω την ευθύνη- να υποστηρίξουμε πάντα τα πράγματα που πιστεύουμε ότι είναι κατάλληλα για ένα έργο. Η αγορά του real estate development θέτει πολύ συγκεκριμένους όρους, η νομοθεσία επίσης. Η πρόκληση για τον αρχιτέκτονα είναι να δώσει λύσεις που θα πληρούν την αρχιτεκτονική ποιότητα, θα παρέχουν ευχάριστη διαβίωση στο κάτοικο, και ταυτόχρονα κερδοφορία για τον επενδυτή-developer».

Ο Σπύρος Μπούκας, Lead Architect και Partner των gnb architects, υποστηρίζει ότι **ο αρχιτέκτονας καλείται να ισορροπήσει διαφορετικές έννοιες, όπως την κερδοφορία και την αποδοτικότητα μιας επένδυσης με τη βιωσιμότητα**. «Επειτα από μία μακρά κρίση στον χώρο του real estate development, και με βάση τις προοπτικές ανάπτυξης που διαφαίνονται στον ορίζοντα, ο ρόλος του αρχιτέκτονα στον ολιστικό σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός project είναι καθοριστικός. Οφείλει να ισορροπήσει έννοιες όπως η κερδοφορία και η αποδοτικότητα της επένδυσης με τη βιωσιμότητα και την προστασία του περιβάλλοντος, την αρχιτεκτονική πρωτοτυπία, σεβόμενος τις παραδοσιακές αξίες και δίνοντας μορφή στη σύγχρονη ανάγκη», δηλώνει.

Για την Κατερίνα Κολιγιάννη, Αρχιτέκτονα Μηχανικό της Vitael AE, «σοβαρή πρόκληση αποτελεί η έμφαση που πρέπει να δοθεί από τον αρχιτέκτονα ώστε να διατηρηθούν οι τιμές σε λογικά επίπεδα και να μην οδηγηθούμε σε υπερβολές που δεν είναι προς το συμφέρον καμίας πλευράς, ιδίως σε μία περίοδο που παρατηρείται μία συνεχής άνοδος τιμών».

Οι Tzagkarakis+associates, (Μιχάλης Τζαγκαράκης, Ελευθερία Σόρα, Έλλη Νταουντάκη, Τζίνα Δανοχρήστου) υπογραμμίζουν ότι «το real estate στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεγάλη τροχιά ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια. Το γεγονός αυτό δίνει νέες δυνατότητες στους αρχιτέκτονες ενώ, συνάμα, παρουσιάζει και αρκετές προκλήσεις. Η μεγαλύτερη πρόκληση που έχει να αντιμετωπίσει ο αρχιτέκτονας είναι να πετύχει, μέσω της συνθετικής διαδικασίας, την ικανοποίηση των επιθυμιών του χρήστη, με σεβασμό στο δομημένο και μη, περιβάλλον της χώρας. Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, αλλά και η χρήση καινοτόμων υλικών στην κατασκευή αποτελούν πλέον σημαντικά εργαλεία. Βασική παράμετρος είναι ο χρήστης να μπορεί να οικειοποιηθεί το χώρο που διαμένει, ο οποίος οφείλει να επιδρά θετικά στην καθημερινότητα του, ως χώρος χαλάρωσης, αποσυμπίεσης, αλλά και δημιουργίας. Κάθε χώρος και κάθε εμπειρία σε αυτόν είναι μοναδική και ως τέτοια θα πρέπει να αντιμετωπίζεται, είτε πρόκειται για μεμο-

νωμένες κατοικίες, είτε για έργα μεγαλύτερης κλίμακας».

Η Ανδριανή Πάνου – Παπαθεοδώρου, Deputy Managing Director της Επίκυκλος Τεχνική Κατασκευαστική, προκρίνει τη σημασία της διαρκούς ενημέρωσης σε θέματα real estate και οικονομίας. «Με την ελληνική κτηματαγορά να παραμένει σταθερά σε υψηλή θέση στις προτιμήσεις των επενδυτών και το 2021, είναι συνεχώς αυξανόμενος ο αριθμός των project που αφορούν την μελέτη και κατασκευή κτιρίων στα πλαίσια της ανάπτυξης του κλάδου του real estate στην χώρα μας. Η διαρκής ενημέρωση και το άγρυπνο βλέμμα στις εξελίξεις του real estate αλλά και τις οικονομικές εξελίξεις θεωρώ ότι είναι απαραίτητα για να είναι ένας αρχιτέκτονας σε θέση να 'διαβάσει' τις ανάγκες της αγοράς και να δώσει πρωτοποριακές απαντήσεις μέσα από τα έργα του καθώς και να δημιουργήσει επενδυτικές ευκαιρίες», υπογραμμίζει.

Σύμφωνα με τον Γιάγκο Στόκα, Founder και Project Manager της Stokas Construction Inc., «η πιο σημαντική πρόκληση του αρχιτέκτονα στο real estate development είναι να αντιληφθεί τις παραμέτρους Χρόνος, Κόστος, Ποιότητα. Παρακολουθώ νέους αρχιτέκτονες που, αποκτώντας ευελιξία, επέτρεψαν στους τεχνικούς και οικονομικούς παράγοντες να αναθεωρήσουν -χωρίς παραχωρήσεις- τις αποφάσεις σχεδιασμού τους, βρίσκοντας νέες καινοτόμες λύσεις εντός προϋπολογισμού».

Ο Αθανάσιος Γουλιδής, MSc Πολιτικός Μηχανικός και Συνιδιοκτήτης της Goulidis Constructions & Properties, στέκεται στην αρτιότητα της αρχιτεκτονικής μελέτης. Πιο αναλυτικά, «μετά από μία μακρά περίοδο ύφεσης, η αγορά του real estate στην Ελλάδα, βρίσκεται σε μία πρωτοφανή τροχιά ανάπτυξης. Μεγάλα projects υψηλών προδιαγραφών είναι σε στάδιο σχεδιασμού και υλοποίησης και οι προκλήσεις για τους αρχιτέκτονες που καλούνται να εμπλακούν σε αυτά είναι μεγάλες. Η άρτια αρχιτεκτονική μελέτη είναι ίσως το βασικότερο συστατικό στη συνταγή της επιτυχίας ενός έργου. Τα τελευταία χρόνια κατακλυζόμαστε από εικόνες έργων της παγκόσμιας αγοράς του real estate που ανεβάζουν ψηλά τον πήχη στον εγχώριο ανταγωνισμό. Η πρόσβαση των αρχιτεκτόνων στην διαδικτυακή πληροφόρηση, σε συνδυασμό με τα σύγχρονα εργαλεία σχεδίασης και απεικόνισης είναι σημαντικά εφόδια στο έργο τους».

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΟΛΑ ΤΑ ΣΤΑΔΙΑ ΕΝΟΣ PROJECT

Σε ερώτηση για το πόσο σημαντικό είναι να συμμετέχει ο αρχιτέκτονας από την αρχή μέχρι



Θανάσης Χοχλιδάκης, Αρχιτέκτονας ΧΟΧarchitects



Σπύρος Μπούκας, Lead Architect-Partner gnb architects



Κατερίνα Κολιγιάννη, Αρχιτέκτων Μηχανικός Vitael AE



Ανδριανή Πάνου - Παπαθεοδώρου, Deputy Managing Director Epikyklos

το τέλος ενός project, ο Θανάσης Χοχλιδάκης (ΧΟΧarchitects) επισημαίνει πως «ο ρόλος του Αρχιτέκτονα παίζει ζωτικό ρόλο στη μετατροπή του οράματος του developer σε πραγματικότητα. Οι πόλεις χρειάζονται περισσότερους developers που ενδιαφέρονται για αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, ο οποίος με τη σειρά του δίνει προστιθέμενη αξία στα έργα. Ο κόσμος τη ζητάει και έτσι τα τελευταία χρόνια βλέπουμε όλο και περισσότερους κατασκευαστές να συνεργάζονται με αρχιτεκτονικά γραφεία. **Η καλή σχέση μεταξύ αρχιτεκτόνων και επενδυτών από την αρχή ενός έργου απελευθερώνει τη δημιουργικότητα στον δομημένο κόσμο, κάνοντας το κάθε project μοναδικό, επιθυμητό και, τελικά, οικονομικά επιτυχημένο.**»

Ο Σπύρος Μπούκας (gnb architects) υπογραμμίζει πως «ο ρόλος του αρχιτέκτονα εντοπίζεται στη γεφύρωση αντιθέσεων που αφορούν από τη μία τα μορφολογικά και ογκοπλαστικά ζητήματα ένταξης στο φυσικό περιβάλλον, τα ζητήματα κλίμακας και προστασίας από την αλλοίωση του τοπίου, καθώς και τα ζητήματα μηδενικού ενεργειακού αποτυπώματος, και από την άλλη τα λειτουργικά και διαχειριστικά προβλήματα και τις ανάγκες των σύγχρονων επιχειρήσεων. Έχει τη μεγάλη ευθύνη να είναι ο καταλύτης της αρμονικής και απόλυτα συντονισμένης συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων ομάδων κατά τη διάρκεια σχεδιασμού και υλοποίησης του έργου, ώστε τα πάντα να βρίσκονται σε ισορροπία.»

Η Κατερίνα Κολιγιάννη (Vitael AE) σημειώνει πως «ο αρχιτέκτονας μέσω ενός οργανωμένου πλαισίου καλείται να δημιουργήσει μια συνθήκη που θα μπορεί να αυξήσει την ζήτηση στην αγορά κατασκευών με συγκεκριμένα ποιοτικά κριτήρια και απαιτήσεις, δίνοντας έτσι ώθηση στην αρχιτεκτονική και την κατασκευή».

Για τους Tzagkarakis+associates, «ο αρχιτέκτονας καλείται να οραματιστεί την ζωή σε κάθε

χώρο που σχεδιάζει, γι' αυτό και είναι απαραίτητη η εμπλοκή του καθ' όλη τη διάρκεια της πορείας του εκάστοτε έργου. Η συνεργασία με επαγγελματίες από όλους τους κλάδους συμβάλλει στην επιτυχή υλοποίησή του και αποτελεί το κλειδί για να περάσει η αρχιτεκτονική πρόταση από την αρχική σύλληψη στην πραγματικότητα, το δομημένο περιβάλλον.»

Από τη μεριά της, η Ανδριανή Πάνου – Παπαθεοδώρου (Epikyklos), δηλώνει πως «η αρχιτεκτονική μελέτη είναι αυτή που διασφαλίζει την συνειδητοποιημένη και με αρχές παρέμβαση στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον και κάνει το αποτύπωμα που αφήνει το κτίριο χωρικά αλλά και ενεργειακά να αποτελεί σημαντική παράμετρο για την επιτυχία ενός project. Ταυτόχρονα, η ευελιξία που αποκτούν οι χώροι ως προς την χρήση τους είναι βασική παράμετρος κατά την αρχιτεκτονική σχεδίαση ώστε μία πρόταση ανάπτυξης ακινήτου να προσφέρει πολλαπλές δυνατότητες αξιοποίησης και επένδυσης σε αυτό. Είμαι ιδιαίτερος τυχερή να μπορώ να εργάζομαι σε μία εταιρεία η οποία ευθυγραμμίζεται απόλυτα με την άποψή μου ότι σε κάθε έργο, όποιας κλίμακας, η αρχιτεκτονική μελέτη γίνεται από ανθρώπους για ανθρώπους με πραγματικές ανάγκες οι οποίες πρέπει να ικανοποιούνται. Αυτή η πεποίθηση θεωρώ ότι εξασφαλίζει την επιτυχία των project αλλά και την ποιότητα της κτιριακής ανάπτυξη του τόπου μας.»

Ο Γιάγκος Στόκας (Stokas Construction Inc.) τονίζει πως ο αρχιτέκτονας μπορεί να δει μία ευκαιρία σε ένα μέρος που δεν «τραβάει» την προσοχή. «Η εμπλοκή του Αρχιτέκτονα στην αρχή ενός project είναι κομβική γιατί μπορεί να αντιληφθεί μία πραγματική ευκαιρία σε ένα μέρος που φαίνεται ουδέτερο, αφού διδάσκεται να κατανοεί την αστικοποίηση και να αναγνωρίζει περιοχές με δυνατότητες ανάπτυξης. Δεν είναι όμως ασυνήθιστο οι συνεργάτες ή ο κατασκευαστής ακόμα και οι Ιδιοκτήτες, να σφετερίζονται το ρόλο του Αρχιτέκτονα εκ προθέσεως. Σχεδόν ειρωνικά μάλιστα πιστεύουν ότι αφαιρούν εργασία από τους ώμους του, ενώ στην πραγματικότητα μειώνουν την αξία του ακινήτου. Δε κατανοούν ότι οι αρχιτέκτονες είναι αυτοί που με τις δημιουργικές προτάσεις τους θα προσδώσουν τη μοναδικότητα στο project», τονίζει.

Ο Αθανάσιος Γουλιδής (Goulidis Constructions & Properties) δηλώνει πως «ο αρχιτέκτονας καλείται να ξεπεράσει τους περιορισμούς που θέτει η εκάστοτε νομοθεσία και να φτάσει στο επιθυμητό αποτέλεσμα, απαντώντας στα ζητούμενα του κάθε έργου, ξεπερνώντας τα στερεότυπα του παρελθόντος. Όσο σημαντική και να είναι η τελική εικόνα, πρέπει να υπάρχει βαθιά

γνώση κάθε πτυχής της διαδικασίας ολοκλήρωσης ενός έργου. Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός, η γνώση των υλικών, η βιωσιμότητα ενός έργου, ακόμα και η στοιχειώδης γνώση της στατικής του επάρκειας, είναι πλέον απαραίτητα συστατικά στην ολοκληρωμένη σχεδίαση.»

Η «ΓΕΦΥΡΑ» ΜΕΤΑΞΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ο Θανάσης Χοχλιδάκης (ΧΟΧarchitects) τονίζει ότι ο αρχιτέκτονας πρέπει να έχει εμπειρία τόσο της κατασκευής όσο και κοστολογίου. Όπως σημειώνει, «όσο πιο πρωτότυπος και πρωτοπρόσος είναι ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, τόσο πιο πλήρη και εφαρμόσιμη πληροφορία θα πρέπει να παρέχουν τα σχέδια του. Αυτά με τη σειρά τους κοστολογούνται και πρέπει να είναι στο πλαίσιο του προϋπολογισμού που έχει καθοριστεί από τον developer. Ο αρχιτέκτονας πρέπει να έχει εμπειρία κοστολογίου, διαφορετικά οι περικοπές θα αλλοιώσουν την αρχική ιδέα, αλλά και εμπειρία κατασκευαστική για να υποστηρίξει τεχνικά την εφαρμογή των ειδικών ή καινοτόμων λύσεων που θα διαρκέσουν στον χρόνο χωρίς προβλήματα.»

Σύμφωνα με τον Σπύρο Μπούκα (gnb architects), μεγάλη σημασία έχει το να επιβλέπει ο αρχιτέκτονας την υλοποίηση ενός project. «Η αρχιτεκτονική μελέτη ενός project έχει ως στόχο τη δημιουργία της κεντρικής ιδέας σχεδιασμού, του χαρακτήρα και των κινητήριων κανόνων του. Η επίβλεψη υλοποίησης του project από τον αρχιτέκτονα έχει ως πρωταρχικό στόχο τον σεβασμό αυτής της δημιουργικής αρχής, της πρωτογενούς ιδέας και τη διασφάλιση απόλυτης συνέπειας ως το τελικό αποτέλεσμα χωρίς αλλοίωση, παρά τους αστάθμητους παράγοντες που παρουσιάζονται κατά την υλοποίηση του project. Στην εποχή μας, όπου σε κάποιες περιοχές εμφανίζονται σημάδια υπερκεμετάλλευσης και αλλοίωσης λόγω ανεξέλεγκτης ανάπτυξης, ο ρόλος του αρχιτέκτονα ως εγγυητή ισορροπίας είναι πιο επιτακτικός», δηλώνει χαρακτηριστικά.

Για την Κατερίνα Κολιγιάννη (Vitael AE), «ο αρχιτέκτονας πρέπει να προσπαθεί για την αναβάθμιση των κτιρίων και την ανταπόκρισή τους σε έκτακτες μελλοντικές συνθήκες. Όπως δηλώνει χαρακτηριστικά, «τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα παρατηρείται ιδιαίτερη ανάπτυξη στον κατασκευαστικό τομέα καθώς και στον κλάδο του real estate, ενώ παράλληλα πολλές εταιρείες development επενδύουν δυναμικά στους τομείς του τουρισμού, των γραφείων και των κατοικιών. Παρ' όλα αυτά, το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα είναι κατασκευασμένο

με ξεπερασμένες προδιαγραφές, οι οποίες δε συνάδουν με τις σύγχρονες απαιτήσεις της φιλικής προς το περιβάλλον αστικής ανάπτυξης. Σε μια τέτοια συνθήκη, ο ρόλος του αρχιτέκτονα είναι στρατηγικής σημασίας καθώς καλείται να γίνει ο σύνδεσμος επικοινωνίας μεταξύ αρχικού σχεδιαστή και τελικού χρήστη του ακινήτου. Χρειάζεται να προσπαθήσει ώστε να δοθεί η ευκαιρία στα κτίρια να αναβαθμιστούν και να γίνουν πιο ανθεκτικά στον χρόνο αλλά και να μπορούν να ανταποκριθούν σε μελλοντικές έκτακτες συνθήκες υγειονομικού ή και περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Εξάλλου, οι σύγχρονες παρεμβάσεις αποδεικνύουν ότι υπάρχουν λύσεις για έναν ουσιαστικό εκσυγχρονισμό των κτιρίων, ιδίως αν σκεφτεί κανείς τις δυνατότητες που προσφέρει η εισαγωγή νέων τεχνολογιών.»

Όπως δηλώνουν χαρακτηριστικά οι Tzagkarakis+associates, «τυχόν παράμετροι που επηρεάζουν τον αρχικό σχεδιασμό μπορούν να προβλεφθούν με τη μελέτη εφαρμογής, βασισμένη σε οικοδομικές και τεχνικές γνώσεις. Όμως, **η συνεχής παρουσία του αρχιτέκτονα στο εργοτάξιο μπορεί -με την επιτόπια επίλυση προβλημάτων- να γεφυρώσει το χάσμα μεταξύ σχεδιασμού και υλοποιημένου αποτελέσματος.**»

Ο Γιάγκος Στόκας (Stokas Construction Inc.) τονίζει πως «μετά τις μελέτες, έχει παγιωθεί μία σχεδόν παρανοϊκή τακτική: η αποκοπή του αρχιτέκτονα από το project. Αν όμως δε του δοθεί η ευκαιρία να αποκτήσει εμπειρία εμπλεκόμενος σε όλες τις φάσεις της κατασκευής ακόμα και στη διαπραγμάτευση, μοναδικός χαμένος θα είναι ο Developer. Γιατί οι Αρχιτέκτονες/ Interior Designers είναι αυτοί που επί τόπου θα συντονίσουν τις αισθητικές και πρακτικές ανάγκες του Ιδιοκτήτη, θα κατευνάσουν εντάσεις συνδυάζοντας τον προϋπολογισμό με τα κριτήρια σχεδιασμού και με μία μικρή επέμβαση στα υλικά ή τις υφές θα προσδώσουν μία νέα προοπτική, με αποτέλεσμα την υπεραξία του ακινήτου, τη γρήγορη πώληση και την αύξηση των εσόδων του Developer. Άλλωστε, στο τέλος της ημέρας, η αγορά τοποθετεί από μόνη της το υψηλότερο τίμημα σε πράγματα που είναι μοναδικά και ιδιαίτερα.»

Ο Αθανάσιος Γουλιδής (Goulidis Constructions & Properties) στέκεται επίσης στην παρουσία του αρχιτέκτονα στο εργοτάξιο. «Η εξέλιξη των real estate projects είναι δυναμική και η επαφή του αρχιτέκτονα με τα εργοτάξια είναι ιδιαίτερα σημαντική, προκειμένου το τελικό αποτέλεσμα να ακολουθεί την αρχική μελέτη. Τα σύγχρονα έργα έρχονται για να μείνουν πολλά χρόνια και αποτελούν μία μοναδική ευκαιρία για τους αρχιτέκτονες να αλλάξουν το δομημένο περιβάλλον της χώρας μας», καταλήγει. ▲



Γιάγκος Στόκας, Founder Project Manager Stokas Construction Inc.



Αθανάσιος Γουλιδής, Συνιδιοκτήτης Goulidis Constructions & Properties



Tzagkarakis+associates