

# Projekty pod flippy to fascynująca gra z czasem.

## OD PROJEKTU DO WYKOŃCZENIA POD KLUCZ!

*Rozmawiamy z Emilią Krysińską – architektką wnętrz, businesswomen, inwestorką na rynku nieruchomości.*

*Emilia z wykształcenia inżynier architekt, prowadzi własną pracownię DCODE, która obsługuje inwestorów lokujących swój kapitał m.in. we flippy.*

**W której z tych ról spełniasz się najbardziej?**

Architektura wnętrz to moja praca ale i pasja. 2 lata temu, przy okazji uczestnictwa w Maratonie WIWN® Wojtka Orzechowskiego odkryłam nieruchomości. Dzięki Maratonowi sama zaczęłam inwestować, a w tym momencie większość projektów, które wykonuję, to projekty flipów i gotowców inwestycyjnych – przeważnie wykonane online.

**Co wydarzyło się na Maratonie? Zobaczyłaś, że można skalować biznes i pracę architekta wnętrz?**

Zbiegło się kilka zdarzeń. Jako architekt zaczęłam poznawać coraz więcej inwestorów zajmujących się flippami. Wciągnęła mnie tematyka, o której rozmawialiśmy podczas prac nad projektami. W tym samym czasie zobaczyłam w internecie reklamy Maratonu WIWN® i zdecydowałam się pójść. Podczas poszczególnych prelekcji zapragnęłam wziąć udział w warsztatach Wojtka, jednak w tym momencie nie stać mnie było na





Mieszkanie na ul. Pasjonistów

wykupienie rocznego szkolenia. I tutaj niespodzianka – na końcu Maratonu podczas losowania nagród wygrałam pełne 3 etapy Warsztatów! I to okazało się jednym z ważniejszych wydarzeń w moim życiu. Odnalazłam się w tej tematyce zarówno jako inwestor, jak i architekt i bizneswoman.

### Jednym słowem, było Ci to pisane.

Chyba tak po prostu miało być. Wszystko, co mi się przydarza w życiu, udowadnia, że nieruchomości to

właśnie ta droga, którą powinnam iść.

### A jak się pracuje z inwestorami, którzy chcą szybko przygotować mieszkanie i sprzedać je z jak największym zyskiem?

Bardzo lubię pracę z inwestorami. Szybko podejmują decyzje, wiadomo, że czas jest dla nich cenny, nie prowadzą długich rozważań dotyczących materiałów. Takie projekty zazwyczaj zawierają nieco tańsze materiały, które muszą być łatwo dostępne i w

całości nie przekroczyć określonego budżetu. Zawsze jednak dodają jakiś element, który nie jest dostępny standardowo w markecie, zamawiamy coś oryginalnego, co pozwoli się wyróżnić spośród szerokiej oferty mieszkań na sprzedaż. Dzięki temu, że sama inwestuję, wiem, na czym może zależeć inwestorom podczas współpracy z architektem wnętrz, wiem, jak dopasować wnętrze do klienta i co robi na nich największe wrażenie.

### Co wyzwala u Ciebie najwięcej emocji przy takim projekcie?

Zdecydowanie etap realizacji. Tutaj w trakcie prac pojawiają się ciekawe pytania od ekip remontowych, wyzwania do pokonania na odległość. Jest sporo ekip, które nie pracowały z projektantem i nie wiedzą, jak czytać dokumentację. Zdarzają się również zmiany projektu związane z „pojawieniem” się elementu konstrukcyjnego, rury czy innego rodzaju stropu niż klient przewidywał. Najważniejszy w tym wszystkim: jest efekt końcowy. Tu z niecierpliwością wypatruję zdjęć z realizacji – i efektu całej naszej pracy – czyli sprzedaży mieszkania.

### Robisz wizualizacje dla klientów?

Tak. Tworzę najpierw model 3D, a później z niego wizualizacje fotorealistyczne, czyli takie, które trudno odróżnić od prawdziwego zdjęcia. Coraz więcej Inwestorów chce zobaczyć efekt przed rozpoczęciem prac ekipy, ale również z wizualizacjami mogą wystawić ogłoszenie o sprzedaży mieszkania jeszcze przed zakończeniem remontu.

### Najciekawszy projekt, który realizowałaś dla inwestora?

To się zmienia w czasie. Jeszcze dwa lata temu projekty inwestycyjne nie zawierały home stagingu, planowano bardzo mało mebli, była standardowa kolorystyka: szarości i biele – taki skandynawski styl. A teraz inwestorzy proszą o bardziej indywidualne projekty i w końcu powstają piękne i



Mieszkanie Ani i Mariusza na ul. Przędzalnianej

różnorodne wnętrza, których nikt się nie powstydzi. Inwestorzy zaczynają szarości wymieniać na odważne, np. ciemne kolory, butelkową zieleń, granatowy z kontrastowymi złotymi lub czarnymi dodatkami. Pojawił się styl glamour, loft itp. Znudziły się już szare płytki na podłodze i białe meble kuchenne.

### A Twój najtrudniejszy projekt?

Zdecydowanie projekty w kamienicach. Najtrudniejszym do tej pory było mieszkanie na parterze, w którym dopiero w trakcie prac remontowych okazało się, że stropy są za słabe. Wstrzymano prace, opinia konstruktora była taka, że trzeba wymienić parę belek. Zaczęłam więc załatwiać pozwolenie na budowę. Okres oczekiwania był długi, a miałam do czynienia z inwestorem pasywnym, który musiał wszystko przekalkulować sobie jeszcze raz. W kamienicach najczęściej pojawia się temat wentylacji, pionów kanalizacyjnych – rysunki mówią jedno, w rzeczywistości jest zupełnie inaczej. Sąsiedzi, do których nie można się dostać, nieosiągalne klucze do wyjścia na dach, brak kontaktu z administratorem, ochrona konserwatorska – dopilnowanie wszystkiego jednocześnie z

zakupami i nadzorem było dla mnie wyzwaniem. Wszystko się jednak udało, mieszkanie zostało sprzedane jako gotowiec wraz z umówionymi najemcami, a ja zdobyłam nowe umiejętności i wiedzę.

### No to powiedzmy o tych niespodziankach w kamienicach.

Najlepiej oceniać stan techniczny mieszkania w kamienicy z fachowcem – architektem lub konstruktorem, po zdjęciu wszystkich starych okładzin ściennych, podłogowych i sufitowych. Pojawiają się wtedy kominy, elementy konstrukcji, pęknięcia, zawilgożenia, które można zweryfikować. Nie każdą cienką ściankę można wyburzyć, nie każdy wolny kanał można wykorzystać na własne potrzeby. Drewniane podłogi mogą być zniszczone, pogniłe, ściany zawilgocone, zagrzybione. Warto wszystkie te defekty odnaleźć i naprawić, gdyż inaczej pojawią się ponownie w pierwszym roku użytkowania.

### Zatem wolisz pracować w kamienicach czy w budynkach z wielkiej płyty?

Jako architekt łatwiej pracuje mi się na mieszkaniach, szczególnie w try-

bie online, gdzie nie mogę podjechać na oględziny, ale większe wyzwania stanowią dla mnie kamienice i wciąż się ich uczę. Marzy mi się zaprojektowanie dużego, wysokiego i prawdziwie eklektycznego mieszkania w łódzkiej kamienicy z zachowaniem istniejącej sztukaterii, pieca kaflowego i klimatu.

### Twoja strategia idealnie wpasowuje się w aktualną sytuację, gdy wszyscy pracujemy zdalnie. Jak wygląda realizacja takiego projektu online?

W podstawowej wersji inwestor otrzymuje projekt drogą elektroniczną, w postaci rysunków technicznych, modelu 3D wraz z wybraną przeze mnie kolorystyką. Całą resztę musi sobie już sam zorganizować, w tym pomiary do projektu. W poszerzonej wersji jest dodatkowo kosztorys i wizualizacje. Cały proces trwa 2 tygodnie i nie trzeba rezerwować terminów na wiele miesięcy do przodu.

### Na rynku jest wielu architektów, którzy zaczęli specjalizować się w projektach pod flippy. Czym Ty się wyróżniasz?

Widzę, że jest coraz więcej projektantów, którzy pracują z inwestorami i liczba ta na pewno będzie rosła. Klienci doceniają naszą pracę – dzięki nam zyskują na czasie i na kosztach, łatwo jest też oddelegować to zadanie, gdy realizują kilka flippów jednocześnie. Już niedługo będziemy specjalizować się w różnych rodzajach wnętrz. Ja lubię lekko surowe wnętrza, jasne, nowoczesne i nieprzeładowane dodatkami, ktoś inny sprawdzi się lepiej we wnętrzach klasycznych. Skierujesz się do odpowiedniej osoby.

Na pewno fakt, że sama jestem inwestorką powoduje, że mam trochę inne podejście do projektu wnętrz – liczy się równowaga między kosztem, efektem i jakością. To gra z czasem, gdzie najbardziej oszczędny projekt może przegrać z długim etapem realizacji, a bardzo oryginalny projekt może wydłużyć sprzedaż mieszkania. Czas jest w tym przypadku walutą.

# STREFA WNĘTRZ

## aranżacje I.

Pomaga mi również inżynierskie wykształcenie, znajomość przepisów budowlanych i praktyka na budowach. Na studiach nie uczono nas, jak wygląda rura kanalizacyjna, jak się łączy plastikową z żeliwną w bloku czy na jakiej wysokości powinien być odpływ. Tego nauczyłam się ze swoją ekipą, z którą od lat remontujemy prywatne mieszkania w Łodzi. I ta wiedza nie raz uratowała życie inwestorowi, bo jestem w stanie wiele przewidzieć przed rozpoczęciem prac. Tak samo ze zdjęciami – jak ktoś mi zleca projekt online, to proszę o wiele zdjęć, bo z tych zdjęć wyłapuję bardzo dużo takich niewralgicznych sytuacji. Architekt prosto po studiach niestety nie ma takiej wiedzy. Musi dużo czasu spędzić na budowach, żeby się tego dowiedzieć.

**Jesteś ambasadorką marki Inwestorki.pl i współtworzysz ich łódzką grupę.**

Pojawiłam się na pierwszym Forum Kobiet w Nieruchomościach (w sierpniu 2019 r.) i bardzo pomysł mnie zainteresował. Okazało się, że w Łodzi jest więcej dziewczyn, które podobnie podchodzą do nieruchomości i które bardzo dobrze sobie radzą w tej dziedzinie. Wraz z Emilią Kolowacik skontaktowałyśmy się z Olgą Marciniak i Katarzyną Dziubałą, organi-



Projekty 3D

zatorkami Forum, które zgodziły się nas wspierać. Teraz dwie Emilie organizują co miesiąc spotkania inwesterek i za każdym razem mamy coraz więcej uczestniczek.

**Czujesz się spełniona? Co chciałabyś robić za kilka lat?**

Teraz pracuję intensywnie, rozwijam umiejętności, uczę się delegować zadania, tak aby w przyszłości (mam nadzieję niedalekiej), biznes, który powstał z pasji, przynosił też założony dochód, jednocześnie pozostawiając mi jeszcze czas na odpoczynek, rodzinę i pomoc innym.



Emilia Krysińska z Wojtkiem Orzechowskim

