

- Fińska rodzina chce żyć w swoim własnym domu. Jeśli nie wszyscy jeszcze mogą taki status osiągnąć, to nie tyle ze względów ekonomicznych, co ze względu na brak odpowiedniej oferty dostosowanej do indywidualnych wymagań. Ale najważniejszym celem, zwłaszcza dla młodych rodzin, jest zbudowanie własnego domu -

How do the Finnish live?

- A Finnish family desires to live in its own house. If not everyone can achieve such a status, it would not be because of economical reasons, but rather due to lack of appropriate offer, tailored to individual requirements. However, the most important objective, especially for the young families, is building their own house -

Jak mieszkają

- Those are the words of Pertti Laine, an acknowledged authority, one of the leading specialists in the field of timber construction in Finland. Today he runs his own company, which is engaged in timber investments: starting from single-family homes, schools, sport halls to office and concert venues - from financial plan, cost evaluations and design, right to organization of tender contract for building construction and supervision.

The construction branch in Finland, for some years now, has been developing very resiliently; the annual growth is ranging between 10 and 15%. Every year more and more new houses, apartment buildings and single-family homes emerge. It is strictly connected with the economical situation of Finland, which is dynamically growing, it recently attained a ceiling of 5% above the remaining European Union countries. Today it is the leading European country in terms of the rate of growth of economy.

Commercial buildings are also developing, although generally based on pure Scandinavian capital. The Finnish keep a very close

— Tak mówi Pertti Laine, uznany autorytet i jeden z najlepszych w Finlandii specjalistów w dziedzinie budownictwa drewnianego. Dziś prowadzi własną firmę, zajmującą się inwestycjami w drewnie: od domów jednorodzinnych, szkół, hal sportowych, po biura i sale koncertowe - od planu finansowego, kosztorysów i projektowania, aż po organizację przetargu na wykonanie i nadzór budowlany.

Branża budowlana w Finlandii od kilkunastu lat rozwija się bardzo prężnie, rocznie przyrost sięga od 10 do 15 proc. Co roku powstaje coraz więcej nowych domów, apartamentów, domów jednorodzinnych. Ma to ścisły związek z sytuacją ekonomiczną i gospodarką Finlandii, która bardzo dynamicznie rośnie i osiągnęła ostatnio pułap o 5 proc. wyższy w stosunku do pozostałych krajów Unii. Dziś jest ona wiodącym krajem europejskim pod względem tempa wzrostu gospodarczego.

Rozwija się również budownictwo komercyjne, ale generalnie w oparciu o kapitał czysto skandynawski. Finowie bardzo tego pilnują i ochraniają przed konkurencją rodzime oraz pochodzące z innych krajów skandynawskich firmy, inwestujące w centra handlowe czy biurowce.

Ryszard Marciniak

look on this and protect the native firms, as well as those coming from other Scandinavian countries (investing in shopping centres or office buildings), against competition.

The Youth to the villages, the elderly to the cities

In the 90`s, during the economical crisis in Finland, some 18-20 thousand flats were being built annually. Currently this level is at 35 thousand new structures annually, of which 17 thousand are villas, free-standing or chain single-family homes. In the multi-family buildings about 13 thousand flats were erected, the rest of the structures are for example forest homes, very popular here and well-suited to year-round living. The size of production is big enough to satisfy current needs and maintain the equilibrium between demand and supply.

Predictions are that this level of housing construction will also be maintained in the next years. The structure will slightly change: the single-family housing construction will increase at the expense of multi-family housing construction. Such trend is caused by young people, who are more and more financially stable and are setting up families and looking for their own homes. The family-oriented loan systems are also conducive to this.

- Today people who have retired from professional life, and generally own home away from the city, are moving in large numbers to bigger agglomerations, where they would have a bank, medical care, services within easy reach - Pertti says. In the old days, just like in Poland, the young people escaped to the cities. Now, in Finland this is done by the old people, when they retire.

Construction of flats for the old people migrating to the cities is a business that is growing each year. Two-room apartments, separate and independent, but with access to social services are normally the sort of goods looked for. It is a significant direction of development in construction industry, and is being subsidized by the government. But the foreign companies, very intensively investing in Finland in the recent years, have also discovered this market and engaged in such a venture, because it is a far-reaching, prospective and stable business.

However, the young people are moving into the released homes outside the cities, or building their quarters from the foundations. In the age of Internet and mobile telephones, houses away from big agglomerations do not interfere with professional career, they do not cause discomfort in life-style, but quite the opposite, they preserve family relationships.

Not only the cottages

In Finland, the developer system exists and is expanding, but the banks constitute the main engine of growth of the building industry, they are the ones that fund the project, and give investor enough loans to pay the construction expenses. Bank`s direct supervision of the investment creates a full security of transaction for all the interested parties.

- A customer here does not buy anything on paper, he looks at a ready project and only pays at the moment of signing title deed - says Irena Holmstedt, chairperson of Fincomfort Company.

I had a chance to see this for myself when I visited new estates in Turku, second to Helsinki biggest city in Finland. Complex of newly built several-storey houses extend along the shore's bay. Ready for settlement, fully infrastructured, green, and with children`s playgrounds. It is only the silence, which is striking. And lack of any passers-by whatsoever, which - even for the very sparsely populated, compared to our demographic standard, Finland - is something extraordinary. Estates waiting for the



foto: Ryszard Marciniak

Finowie?

Młodzi na wieś, emeryci do miasta

W latach 90., w okresie kryzysu gospodarczego, w Finlandii budowano się 18, 20 tys. mieszkań rocznie. Obecnie powstaje 35 tys. nowych obiektów, z tego 17 tys. to wille, domy jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie szeregowej. W budynkach wielorodzinnych powstaje 13 tys. lokali, reszta obiektów to np. popularne tu leśne domki, przystosowane do dla całorocznego zamieszkania. Jest to wielkość produkcji wystarczająca, aby zaspokoić bieżące potrzeby i utrzymywać równowagę pomiędzy popytem a podażą.

Prognozy przewidują, że ten poziom budownictwa będzie utrzymany również w następnych latach. Zmieni się tylko nieco struktura: zwiększy się budownictwo jednorodzinne kosztem wielorodzinnego. Taki trend wywołują młodzi ludzie zakładający rodziny i poszukujący własnych domów, coraz lepiej ustabilizowani finansowo, z zasobniejszym portfelem. Sprzyjają temu również prorodzinne systemy kredytowe.

- Ludzie, którzy zakończyli aktywne życie zawodowe i na ogół posiadają dom za miastem, dzisiaj masowo chcą się przenieść do

customer - it is something practically unheard today in Poland.

Nearby, construction of modern apartment building, implemented by Skanska continues. On one side it is built of dark granite stones, found everywhere here, and on the front it is opened into the bay. The flats have painstakingly produced finishing, with heated floor, in-built kitchen, modern Ilto mechanical ventilation system and sauna; they average cost four thousand euro per sq. m. Reservation agreements have already been signed for this building. But the customers will not pay before they check the ready, finished flat, and accept it by signing title deed.

The government is the investor of most of the structures, especially in the segment of tenement flats ear-marked for rent; for this purpose, between 8 and 10 thousand flats are erected annually. The tenants are mainly the young people. This is connected with the life style - a Finnish man or woman, when reaching 20, usually leaves the family and go to live alone. The cost of rent is relatively balanced - in the centre of most of the big cities in Finland the price is between 8 and 10 euro per metre, it is somewhat cheaper outside the city. In Helsinki itself, the price is on the rise, reaching even 20 euro per sq.m.

From Finland to Poland

Good opinion about Finnish buildings results from high construction standards applicable here. The Finnish Construction Code says for example, that every new flat should be equipped with mechanical ventilation and heat regeneration systems. This is a very essential requirement, not just from the economical point of

większych aglomeracji, mieć pod ręką bank, opiekę medyczną, usługi — mówi Pertti. Niegdyś, podobnie jak w Polsce młodzi ludzie uciekali do miasta. Teraz w Finlandii czynią to starsi ludzie, przechodząc na emeryturę.

Budowa mieszkań dla osób starszych, migrujących do miast przeobraża się w rosnący w z roku na rok biznes. Poszukiwanym towarem są zwykle są dwupokojowe apartamenty, osobne i niezależne, ale z dostępem do serwisu socjalnego. Jest to znaczący kierunek rozwoju budownictwa, dofinansowywany przez państwo. Ale bardzo intensywnie inwestujący w Finlandii w ostatnich latach kapitał zagraniczny też zauważył ten rynek i angażuje się w takie przedsięwzięcia, bo to perspektywiczny i stabilny interes.

Natomiast młodzi przenoszą się do zwalnianych domów za miastem lub od podstaw budują swoje siedziby. W dobie internetu i telefonii komórkowej mieszkanie poza dużą aglomeracją nie zakłóca kariery zawodowej, nie powoduje dyskomfortu w stylu życia a przeciwnie, utrwala relacje rodzinne.

Nie tylko domki

W Finlandii istnieje i rozwija się system deweloperski, ale motorem rozwoju budownictwa są banki, to one dają środki pod projekt, a następnie inwestor dostaje od banku wysoki kredyt, aby spłacić to mieszkanie. Bezpośredni nadzór banku nad inwestycją stwarza pełne bezpieczeństwo transakcji wszystkim zainteresowanym stronom.

- Klient nic nie kupuje tu na papierze, ogląda gotowy projekt i płaci w momencie podpisania aktu przejęcia własności — mówi Irena Holmstedt, prezes spółki Fincomfort.

Miałem okazję przekonać się o tym, odwiedzając budowy nowych osiedli w Turku, drugim po Helsinkach pod względem wielkości mieście Finlandii. Nad brzegiem zatoki rozciąga się kompleks nowo zbudowanych kilkupiętrowych domów. Gotowe do zasiedlenia, z infrastrukturą, zielenią, placami zabaw dla dzieci. Zastanawiająca jest tylko cisza. I brak jakiegokolwiek przechodnia, co — nawet jak na prawie bezludną, jak na nasze standardy demograficzne Finlandię — jest rzeczą niezwykłą. Omsiedla, które czekają na klienta, rzecz dziś w Polsce praktycznie niespotykana.

Nieopodal trwa budowa nowoczesnego, realizowanego przez Skanska apartamentowca. Z jednej strony wkomponowany jest w wszechobecne tu ciemne granitowe skały, a od frontu otwarty na zatokę. Mieszkania bardzo starannie wykończone, z podgrzewaną podłogą, zabudowaną kuchnią, nowoczesną wentylacją mechaniczną systemu Ilto i sauną kosztują średnio 4 tys. euro za m kw. W tym budynku umowy rezerwacyjne są już podpisane. Ale klient zapłaci dopiero wówczas, kiedy obejrzy gotowe, wykończone mieszkanie i przejmie je podpisując akt własności.

Inwestorem wielu obiektów jest państwo, zwłaszcza w segmencie mieszkań czynszowych na wynajem; w ten sposób powstaje 8 - 10 tys. mieszkań rocznie. Najemcami są przeważnie młodzi ludzie. Wiąże się to ze stylem życia — Fin, który kończy 20 lat, na ogół opuszcza rodzinę i zamieszkuje sam. Koszt wynajmu jest dosyć wyrównany — w centrum większych miast Finlandii cena wynosi 8 - 10 euro za metr, poza miastem jest nieco taniej. W samych Helsinkach cena rośnie, dochodząc nawet do 20 euro za m kw.

Z ziemi fińskiej do Polski

Dobra opinia o fińskim budownictwie wynika z wysokich standardów obowiązujących tutejszych budowniczych. W Finlandii prawo



Pertti Laine, Irena Holmstedt i Marika Lehtikoinen w siedzibie firmy PL-BUILDER

view and the issue of heat and energy conservation, which is a priority in this country.

- The health aspect is also important. The climate conditions force people to spend a lot of time in closed quarters, so it is important that there should be fresh, clean and filtered air - states Irena Holmstedt, who knows the Polish conditions and realities, and her company Fincomfort has started operations in Warsaw, popularizing and distributing the Ilto mechanical ventilation systems.

The producer of the system is Meptek Oy company, a leader in mechanical ventilation systems market, a company supplying between 35 and 40% of the Finnish market. The owner of Meptek



Dyrektor Ilari Niittymäki

foto: Ryszard Marciniak

budowlane mówi na przykład, że każde nowe mieszkanie musi być wyposażone w wentylację mechaniczną z rekuperacją ciepła. Jest to wymóg istotny nie tylko ze względów ekonomicznych i priorytetową w tym kraju kwestię oszczędności ciepła i energii.

- Tak samo ważny jest aspekt zdrowotny. Warunki klimatyczne powodują, że ludzie dużo czasu spędzają w zamkniętych pomieszczeniach, jest ważne, aby było to powietrze świeże, czyste, przefiltrowane — twierdzi Irena Holmstedt, która zna polskie warunki i realia, a jej firma Fincomfort rozpoczyna działalność

is another company, going by name Ilto Air. It belongs to three physical persons; one of them is the director, mr Ilari Niittymäki.

- The most important task today is to find new market, because the Finish market is already very stable and does not create possibility of greater development dynamic - stated director Niittymäki. - There are two growth routes: searching for new technical solutions in the field of heat regeneration, and the second one: going out of the borders of Finland, gaining new markets in Europe. One of such future ideas, already put into practice, is engagement in Poland. The decision was made by Meptek owner, but the marketing strategy belongs to Fincomfort.

Construction of a new production hall, which will guarantee a stable entry into the Polish market, is going on in Kaarina, where the headquarters of Meptek is located. The next task for Meptek Oy is the creation of network, which will be responsible for warranty service, technical service support, and organization of own stock of equipment - the entry on the Polish market should happen professionally, as it happens in Finland. Therefore, it is not just about introduction Ilto to Poland, but building of the whole system. Fincomfort plays a key role in this expansion. Its task in Poland is to conquer the market through the cooperation with designers, architects, scientific centres, as well as developers and investors. Lobbying and gaining over the specialists takes time, but the market forecast is optimistic: the construction laws will change, and rigorous energy norms will be applied to the new building's mechanical ventilation systems, as it is today in many European countries.

Budowa nowego apartamentowca w Turku

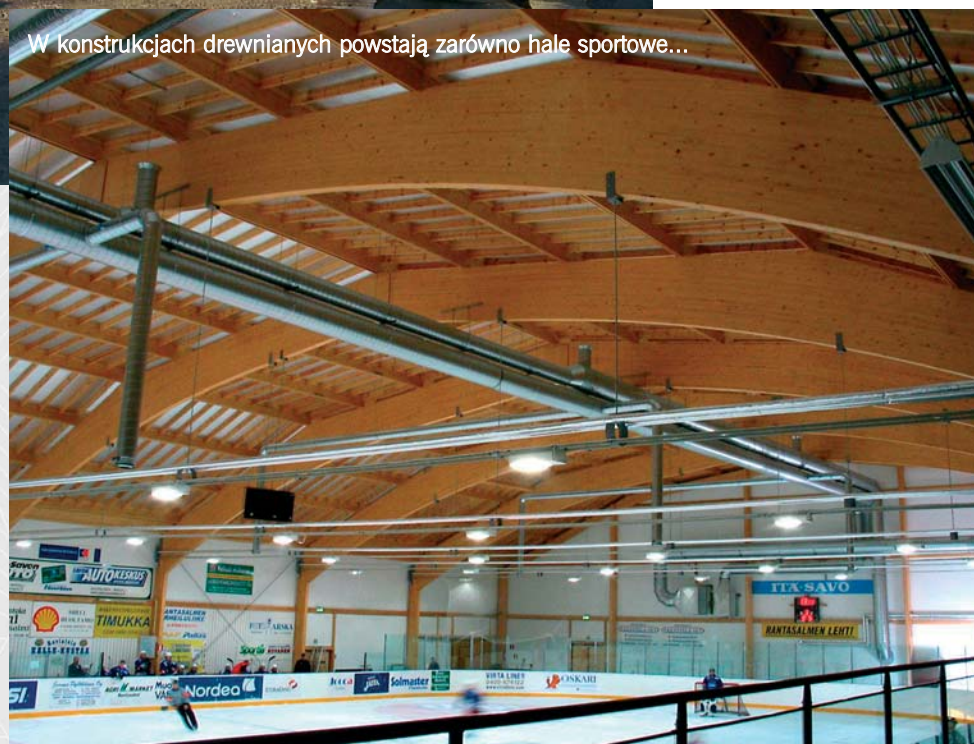


foto: Ryszard Marciniak

Budowa nowej hali produkcyjnej Meptek w Kaarinie



W konstrukcjach drewnianych powstają zarówno hale sportowe...



- Poland is a country that is best prepared for such changes, and they will come automatically - says Ilari. He has visited our country several times, and noticed the opportunities this market offers. He thinks that the awareness of Poles has radically changed, the construction system is developing and Poles will be more and more demanding, when it comes to the air in the flats, schools or offices.

- Our decision to enter the Polish market was carefully thought over, this is the centre of Europe, a big part of European Union, as of today people here are ready to pay for modern ventilation system, to buy it in order to raise their standard of comfort in life.

Wooden town- outside the town

The famous Finnish cottages, built at the beginning of 50`s have survived in Warsaw. They enjoyed good reputation, they were considered to be comfortable, and even prestigious flats, that were used, among others, by professorate of the capital city's higher schools and universities.

- We no longer want to build Finnish wagons - Pertti Laine guarantees. - What I have noticed while cooperating with architects and designers, and what can already be seen with naked eye on the streets of the cities and villages, is the fact that the architecture is changing. The traditional simple forms still dominate due to climate dictations and energy conservations, but more and more often people have started to think that while taking into

w Warszawie na rzecz upowszechniania i dystrybucji systemu wentylacji mechanicznej Ilto.

Producentem systemu jest firma Meptek Oy, lider w dziedzinie wentylacji mechanicznej, zaspakajająca potrzeby 35 do 40 procent fińskiego rynku. Właścicielem firmy Meptek jest inna spółka, Ilto Air. Należy ona do trzech osób fizycznych, jednym z nich jest dyrektor Ilari Niittymäki.

- Najważniejszym na dziś zadaniem jest znaleźć nowy rynek, bo fiński jest już bardzo stabilny i nie stwarza możliwości większej dynamiki rozwoju — mówi dyr. Niittymäki. — Są dwie drogi rozwoju: szukanie nowych rozwiązań tech-

nicznych w zakresie rekuperacji ciepła i drugi, wyjście z granic Finlandii, zdobywanie nowych rynków zbytu w Europie. Jednym z takich realizowanych już pomysłów na przyszłość jest zaangażowanie się w Polskę. Decyzja została podjęta przez właścicieli Meptek, ale sama strategia marketingowa należy już do firmy Fincomfort.

W miejscowości Kaarina, gdzie mieści się główna siedziba Meptek, trwa budowa nowej hali produkcyjnej, która zapewni stabilne wejście na Polskę. Następnym zadaniem Meptek Oy jest stworzeniem sieci, która będzie odpowiadała za serwis gwarancyjny, obsługę techniczną i zorganizowanie własnego składu urządzeń, aby wejście na rynek Polski odbywało się profesjonalnie, tak jak to się dzieje w Finlandii. Chodzi więc nie tylko o wprowadzenie Ilto do

Polski, ale zbudowanie całego systemu. Kluczową rolę w tej ekspansji odgrywa firma Fincomfort. Jej zadaniem w Polsce jest zdobywanie rynku przez współpracę z projektantami, architektami, ośrodkami naukowymi, oraz deweloperami i inwestorami. Lobbing i pozyskanie specjalistów wymaga nieco czasu, ale rokowania rynkowe są optymistyczne: zmieni się prawo budowlane, a rygorystyczne normy energetyczne będą obowiązywały do stosowania w nowych budynkach systemu wentylacji mechanicznej, tak jak to jest dzisiaj w wielu krajach Europy.

- Polska to kraj najbardziej przygotowany do takich zmian, a przyjdą one automatycznie — mówi Ilari. Odwiedzał nasz kraj kilkakrotnie, sam dostrzegł możliwości jakie stwarza ten rynek. Uważa, że świadomość Polaków bardzo się zmieniła, system budownictwa się rozwinął a Polacy będą coraz bardziej wymagający, jeśli idzie o powietrze w mieszkaniach, szkołach czy biurach.

— Nasza decyzja wejścia do Polski była przemyślana, to jest centrum Europy, duża część europejskiej Unii, już dziś ludzie gotowi są tu zapłacić za nowoczesny system wentylacji, kupić go, aby podnieść swój standard i komfort życia.

Drewniane miasto — za miastem

W Warszawie zachowały się jeszcze słynne domki fińskie, zbudowane na początku lat pięćdziesiątych. Cieszyły się dobrą opinią, uchodziły za wygodne, a nawet prestiżowe lokum, z którego korzystała m. in. profesura stołecznych uczelni.

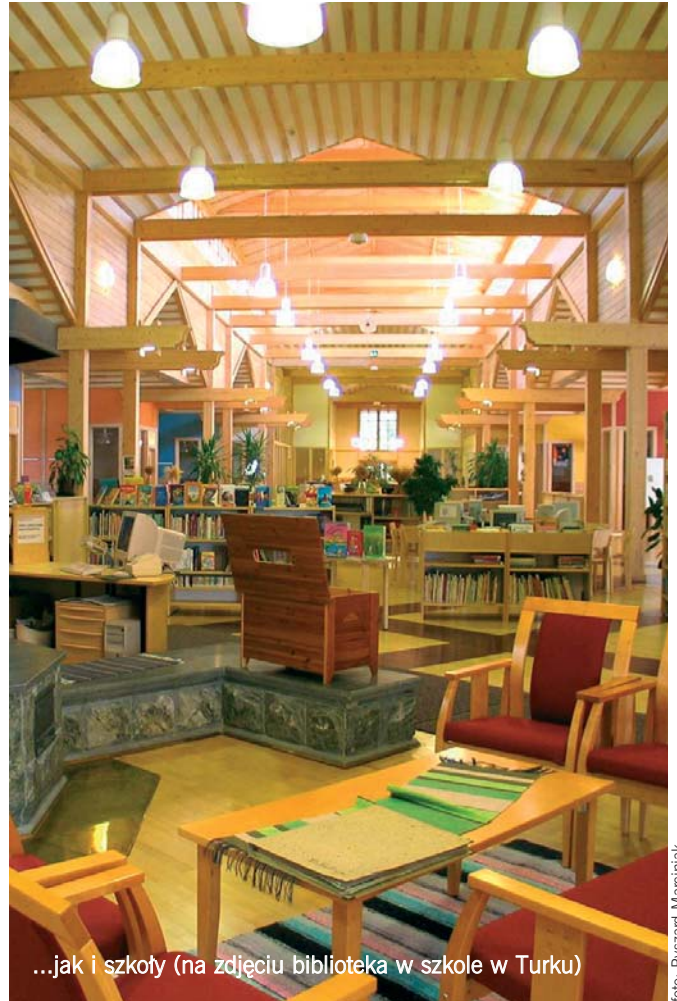
- Już nie chcemy budować fińskich wagonów — zapewnia Pertti Laine. — To, co sam mogę zauważyć współpracując z architektami i projektantami i co widać już gołym okiem na ulicach miast i wsi, to fakt, że zmienia się architektura. Tradycyjne proste formy nadal dominują ze względu wymagania klimatu i oszczędności energetycznej, ale coraz częściej zaczyna się myśleć, aby szanując względy praktyczne, dom był dodatkowo ciekawy architektonicznie.

Typowy fiński dom to konstrukcja, która rozwija się razem z wymaganiami i potrzebami mieszkańców. Podstawą fińskiego systemu budownictwa, stosowanych materiałów i technologii są kryteria energooszczędności. Z tego powodu mniej więcej co 10 lat zmieniają się normy budowlane. Już dziś myśli się o tym, jakie będą ceny energii za 10 lat i odpowiednio do tego kształtuje normy.

90 procent całego budownictwa nadal powstaje w oparciu o podstawowy, tradycyjny materiał, jakim jest drewno. W konstrukcjach drewnianych powstają nie tylko domy jednorodzinne, budownictwo szeregowe, ale również inne obiekty, projektowane do wysokości 4 pięter. Nie ma drapaczy chmur, jest to kraj niskiej zabudowy. Terenów pod inwestycje nie brakuje, zważywszy, że 5 mln mieszkańców zaludnia powierzchnię większą niż Polska.

To, czym Finlandia chciałaby się dziś pochwalić, to rozpoczęty 3 lata temu program budownictwa nowoczesnego „miasto drewniane za miastem”. Są to drewniane domki jednorodzinne i trzy-czteropiętrowe całe osiedla z pełną infrastrukturą handlową, usługową. I to jest ich przyszłość, tym Finlandia dziś się najbardziej szczyci. Mimo, że pracuje się tu ciężko, a gospodarka rozwija się w imponującym tempie, życie toczy się w sposób uporządkowany, bez dramatyzmu i napięć, ludzie spokojnie patrzą w przyszłość.

Finowie są przekonani, że taki spokój, pewność i poczucie stabilności daje im własny dom. ■



...jak i szkoły (na zdjęciu biblioteka w szkole w Turku)

foto: Ryszard Marciniak

consideration the practical considerations, the houses should be, in addition, architecture-wise attractive.

A typical Finnish house is a construction which develops in line with the demands and need of the residents. The energy criteria form the basis of selecting the Finnish building system, the materials and technology engaged. For this reason, more or less every ten years the construction laws change. Already today people have started to think what the price of energy will be in ten years to come, and to accordingly change the norms.

90% of the whole construction is still based on basic, traditional material - timber. Not only the single-family homes and chain buildings are erected using wooden construction, but also other structures, even up to four floors. There are no sky-scrapers, it is a country of "short" buildings. There is no lack of building grounds, taking into consideration the fact that a mere 5 million people live in an area greater than the surface area of Poland.

What Finland would like to boast of today, is modern construction program "wooden town outside the town", started three years ago. These are wooden single-family dwellings and three-storey estates, with full commercial infrastructure and services. And that is their future, what Finland prides itself on. In spite of the fact that people work hard here, and that the economy is growing at a superb rate, life moves in an orderly way, without the dramatic character and tension, people are calmly looking into the future. The Finnish people are convinced that their own home offers them such peace, self-confidence and feeling of stability. ■