



Projekty, technologie

Kawałek nieba w domu

Marta Krawiec 06-05-2010, ostatnia aktualizacja 06-05-2010 22:19



źródło: First Class



źródło: First Class



źródło: First Class

Alfred Stiller mieszka w starym młynie w Chróścicach, wiosce zagubionej pomiędzy Wrocławiem a Opolem.

– Ja się tu urodziłem. Nie wyobrażam sobie życia bez młyna. W pobliskiej wiosce mam bardzo ładny dom. Mieszka w nim żona z córką. Ja w 2000 r.

przeprowadziłem się tutaj, by realizować swoje życiowe marzenia. Chciałem mieć staw i polować na kaczki. To wszystko mam. Co rano wstaję i jestem na wczasach. Zresztą, kto inny by mi stawu pilnował? – zastanawia się Alfred Stiller.

Urokliwy zakątek powinien być wkrótce dostępny także dla innych. Pan Alfred kończy urządzać pobliski dom, którego część przeznaczy na agroturystykę. Na razie odwiedzają go jedynie zbieracze jagód i nowożeńcy, którzy w romantycznej scenerii robią sobie zdjęcia.

Kamil Zaremba, wrocławski przedsiębiorca, miał inny pomysł. Kończy budowę domu na wodzie. Nie było łatwo. Główną przeszkodą okazali się... urzędnicy.

– Rozpoczął się piąty rok moich starań o budowę tego domu. Pierwsze 3,5 roku bezsensownie spędziłem na rozmowach z urzędami, z których niewiele dobrego wyniknęło. Potem zastosowałem metodę polityki faktów dokonanych Lecha Wałęsy. Efekt? Prowadzimy prace wykończeniowe we wnętrzu. Po cichu myślę, że wprowadzę się do domu jesienią tego roku – mówi Kamil Zaremba.

Wrocławski przedsiębiorca poszedł za ciosem, gdy okazało się, że chętnych na takie ekstrawaganckie lokum jest więcej.

– Już 7900 osób zapisało się na wodowanie. Większość jest zainteresowana podobną formą zamieszkania – deklaruje Kamil Zaremba.

Jeśli ktoś chciałby mieszkać w niekonwencjonalnym miejscu, ale lubi bardziej industrialne klimaty, może zdecydować się na lokum w byłej fabryce czy... kopalni. Taki pomysł na życie miał Przemek Łukasik, architekt, założyciel pracowni Medusa Group. Zamienił budynek lampiarni dawnych Zakładów Górniczo-Hutniczych Orzeł Biały w Bytomiu w Bolko Loft. Mieszka tam z rodziną. Betonowa bryła wsparta na ośmiu słupach była jedną z 20 budowli wyróżnionych na wystawie „Polska. Ikony architektury”.

– Mieszkanie w lofcie jest pewnego rodzaju filozofią. Jest to wzięcie na swoje barki pewnej estetyki i problemów, które się z tym wiążą. Przestrzeń powinna być otwarta, co niesie ze sobą wysokie koszty ogrzewania. By wyjść z dziećmi do przedszkola, muszę zejść trzy kondygnacje po schodach zewnętrznych, latem i zimą. Loft to forma określenia mojej osobowości i najtańsza forma na mieszkanie w moim przekonaniu, ale nie każdy jest w stanie znieść widok szybu z okna łazienki – mówi Przemek Łukasik.

Loft to mieszkanie urządzone w dawnej fabryce czy magazynie. Niekonwencjonalne, łamiące schematy, na przekór mieszczaństwu. Ma ściany z cegły lub betonu, widoczne stropy, instalacje, stalowe elementy, wysokie sufity i duże okna. Jest chłodny, surowy, przestronny i daje pole do popisu dekoratorowi wewnątrz.

Jako pierwsi wprowadzili się do opuszczonych budynków pofabrycznych nowojorscy artyści. Nie mieli pieniędzy, potrzebowali dużych przestrzeni, więc zaczęli zajmować lub wynajmować zabytkowe magazyny i stare zakłady produkujące tkaniny, porcelanę czy szkło.

Było to w latach 60. ubiegłego wieku, na terenie nowojorskiego SoHo. Jednym z pierwszych, którzy wprowadzili się do takiego obskurnego pofabrycznego budynku, był Andy Warhol. Obszerna hala, ochrzczone Factory, była cała wytapetowana srebrną folią. Warhol zazwyczaj tkwił na ogromnej kanapie, najważniejszym meblu Fabryki, dyrygując pracownikami wykonującymi jego prace. Przez pracownię przewinął się korowód sław, od Rolling Stonesów, poprzez Jima Morrisona, po Grace Kelly. Obok artystów pojawiali się pseudoartyści, ładne dziewczyny, pełno było narkotyków i dziwnych zdarzeń. Tak rodziła się legenda loftów.

Bohema działa jak magnes. Deweloperzy zwiertzyli interes i na Manhattanie pojawiało się coraz więcej yuppies, wypierających artystów poszukujących tańszych mieszkań.

– Yuppies z przełomu XX i XXI wieku zaczęli gremialnie poszukiwać w centrach miast przestrzeni mieszkalnej z charakterem. Niebanalnej, wykorzystującej możliwości współczesnej technologii, a zarazem zakorzenionej w tradycji. Zaczęły być poszukiwane przestrzenie o nietypowych gabarytach, dające możliwość nieskrępowanej aranżacji i poczucie wolności w przestrzeni. Takie możliwości dawały dawne obiekty industrialne. To właśnie dążenie zrodziło i ugruntowało modę na lofty – mówi Rafał Szczepański, prezes firmy Juvenes, budującej razem z BBI Development lofty w dawnej fabryce wódek Koneser w Warszawie.

Lofty stały się modne, ale też mniej awangardowe. Moda dotarła oczywiście także do Europy. Najgłośniejszymi przykładami są dzielnice portowe Londynu i Rotterdamu. Kilka lat temu lofty pojawiły się w Polsce. Głównie w wersji uładzonej, przeznaczonej dla bardziej masowego, wygodnego odbiorcy. Ale wciąż pachnącej awangardą.

Stanisław Bogdański zamienił starą, rozpadającą się fabrykę koronek Landaua w miejsce kultowe. Na ul. Burakowskiej w Warszawie zaczęli pojawiać się nie tylko kloszardzi szukający surowców wtórnych. Do pracowni Jagi Hupała i Thomasa Wolffa zaglądają największe sławy, niedaleko powstał klub Piekarnia i Centralny Dom Kultury, nie mówiąc o eleganckich sklepach czy restauracjach. Ceny od razu poszybowały w górę. Przeciętnego zjadacza chleba raczej nie stać na Fotel Eames z Red Onion za 23 900 zł czy na aranżację kwiatową Warsztatu Woni Marty Gessler.

Punktem zwrotnym dla loftów był rok 2006. Australijski inwestor Opal Property Developments rozpoczął sprzedaż loftów w zabytkowej fabryce Scheiblera w Łodzi. To była pierwsza tego typu inwestycja w Polsce na taką skalę. 400 mieszkań rozeszło się na pniu.

– Nie zdążyliśmy zrobić kampanii reklamowej. Większość loftów sprzedaliśmy w ciągu kilku tygodni. To był totalny szal. Obecnie w sprzedaży pozostało nam około 30 loftów – mówi Dorota Urawska z Opal Property Developments.

Szał panował wtedy na całym rynku nieruchomości, ale chętnych na miejsce u Scheiblera nie zniechęciły nawet ceny – 4500–5000 zł za metr kwadratowy, przy średniej w Łodzi na poziomie 2800–2900 zł. Ale inwestycja była opłacalna – teraz deweloper sprzedaje lofty w cenie 5500–7500 zł za metr. Najsłynniejszy lokator to aktor Borys Szyc. Na lofty skusili się również: prezenter telewizyjny Olivier Janiak, muzycy Blue Café czy ówczesna wiceprezydent Łodzi Hanna Zdanowska, obecnie poseł Platformy Obywatelskiej.

Miłośnicy ekstrawagancji są w stanie wydać fortunę na modne lokum w lofcie. Uzyskują w zamian przestrzeń do oryginalnej adaptacji. To artyści czy niewolnicy mody?

– Gdy rozpoczęliśmy rewitalizację starej fabryki, nikt nie wiedział, co to jest loft. Ta inwestycja była strzałem w dziesiątkę. Wkrótce inni deweloperzy zaczęli kupować fabryki i urządzać w nich lofty – mówi Dorota Urawska.

Choćby Green Development, wywodząca się z kanadyjsko-polskiej grupy inwestycyjnej, która chce zmienić budynek Nowej Przędzalni z początku XX wieku w Lofty de Girarda. Inwestycja powstaje w Żyrardowie, 50 km od Warszawy. Deweloper stara się eksponować oryginalne elementy – stare ściany z cegły, elementy konstrukcyjne, krosna, zawory.

– Sprzedajemy unikatowe mieszkania, o jakich chyba każdy by marzył. Wysokie, niezwykle przestronne, dwupoziomowe, we wspaniałej architekturze przemysłowej budynku z przełomu XIX i XX wieku, bardzo dobrze rozwijanej przez nas detalami architektonicznymi pochodzącymi z tej samej epoki – zachwala Zygmunt Stępiński, dyrektor generalny Green Development.

Żyrardów został wybudowany w XIX wieku dla robotników pracujących w fabryce Inu. Jej właściciele zadbali o odpowiednią infrastrukturę dla

mieszkańców – obok budynków mieszkalnych powstały szkoły, szpital, straż ogniowa, miejsca zabaw, łaźnie i kościoły. Nowa Przędzalnia, z ogrodem na dachu, była najbardziej okazałym budynkiem w Żyrardowie. Teraz będzie w niej 200 loftów i 30 luksusowych penthouse'ów. Obok ma powstać galeria handlowo-usługowa i garaże.

– Polacy powoli dojrzewają do stylu życia powszechnego na Zachodzie, gdzie mieszka się w małej aglomeracji, z której dojazd do metropolii zajmuje kilkadziesiąt minut. Z Żyrardowa wszyscy, łącznie z premierem Pawlakiem, jadą pociągiem do Warszawy 30 minut. Wkrótce pociągiem pospiesznym będzie można dojechać w 18 minut. Z Kabat do Dworca Centralnego jedzie się metrem 21 minut – przekonuje Zygmunt Stępiński.

Ruszyły też prace modernizacyjne w dawnej fabryce wódek Koneser na warszawskiej Pradze. Obok loftów mają tu powstać restauracje, kluby i kawiarnie. Inwestorzy, firmy Juvenes i BBI Development, obiecują, że pozostawią działające tu galerie i teatr, dzięki czemu okolica zachowa swój obecny artystyczny klimat. Pierwsi lokatorzy mają się wprowadzić na ul. Żąbkowską za cztery lata.

– Najlepszym rynkiem dla deweloperów realizujących lofty jest Warszawa ze względu na największą populację potencjalnych nabywców, w dodatku dość zamożnych. Utrudnienie dla rozwoju rynku loftów w stolicy stanowi niewielki zasób zachowanych zespołów postindustrialnych, których większość uległa zniszczeniu w czasie II wojny światowej i degradacji w okresie PRL-u. Ogromne zniszczenia w zasobach obiektów historycznych powodują także zwiększoną ostrożność służb konserwatorskich, obejmujących pozostałe „przy życiu” zespoły i obiekty szczególną ochroną. Dlatego nie można mówić o możliwości powstania dużego rynku loftów w Warszawie. Koneser, Szwedzka, PZO, Gazownia na Woli to prawdziwe rarytasy, które stanowić będą ofertę wyjątkową na warszawskim rynku loftów – twierdzi Rafał Szczepański.

– Warszawska Praga parę lat temu ewidentnie kojarzyła się z niebezpieczeństwem i zrujnowanymi budynkami. Teraz pojawia się tam coraz więcej młodych ludzi, jest mnóstwo knajpek. Myślę, że w ciągu 20 lat ta dzielnica będzie bardzo interesująca – mówi Agnieszka Górkiewicz, prezes agencji nieruchomości Ober-Haus.

– Wkrótce warszawska Praga zmieni swoje oblicze. Po wybudowaniu drugiej linii metra dojazd do centrum stolicy zabierze zaledwie 10 minut – dodaje Rafał Szczepański.

Lofty to nie tylko renowacja budynków, ale też sposób na odświeżenie wizerunku miasta. Zamiast wyburzać stare budynki, można je przecież odnowić. Choć to wymaga gigantycznych nakładów finansowych, czasu i cierpliwości.

– To praca dla ludzi z fantazją. Pierwszy lepszy człowiek z ulicy nie jest w stanie się tym zająć. To nie jest łatwy pieniądz. Inwestor do końca nie wie, co w danym budynku znajdzie. Ściany nośne wyglądają supersolidnie, ale gdy ruszy się sąsiednią ścianę, mogą nagle się zawalić. Uważam, że ci, którzy inwestują w rewitalizację, odgrywają pozytywną rolę. Przecież znacznie łatwiej mogliby zarobić pieniądze, od zera budując niszę – przyznaje Agnieszka Górkiewicz.

Często bowiem taniej i szybciej byłoby zbudować budynek od nowa, niż męczyć się z odrestaurowaniem i adaptacją zaniedbanego obiektu.

– Pofabryczne budynki nie spełniają nowoczesnych norm budownictwa – jeśli chodzi o ocieplenie, izolacyjność akustyczną, dźwiękochłonność, użyte materiały czy zabrudzenia i zanieczyszczenia chemiczne. Budowlańcy muszą ciężko pracować, by doprowadzić je do standardu odpowiadającego dobrym, aktualnym normom. A drogie budynki loftowe powinny mieć cechy dobrego budownictwa – mówi Paweł Grząbka z firmy doradczej CEE Property Group.

Zagłębiem loftów jest Łódź, Śląsk czy Warszawa. Ale takie inwestycje pojawiają się też w innych miastach – choćby Arkada Park w Bydgoszczy. Tam Arkada Invest wybudowała osiedle nad rzeką Brdą, w samym centrum miasta. Deweloper wykorzystał stary budynek z XX-lecia międzywojennego, który był pierwotnie magazynem wojskowym, a potem – wojskową pralnią. Obok postawił tradycyjny budynek mieszkaniowy, oba żyją w pełnej symbiozie.

– Obecność budynku zabytkowego przyciągnęła do inwestycji wielu klientów. Stare budynki mają swój urok. To coś niepowtarzalnego, czego nie wytworzą nowocześni architekci. Z kolei klienci, którzy zamieszkali w loftach, mają nowoczesną infrastrukturę osiedla – garaże podziemne, ogrodzenie, monitoring i przestrzeń z bardzo dużą ilością zieleni – zauważa Bożena Wawrzkowicz, prezes Arkada Park Żupy i architekt, współautor projektu.

Na całym osiedlu może zamieszkać 96 rodzin, w loftach jest dziewięć apartamentów i jedno maleńkie studio, przeznaczone na pracownię plastyczną.

– Pani architekt, która wykonała aranżację wewnątrz tych budynków, zakochała się w loftach tak mocno, że kupiła studio w tym budynku – zdradza Bożena Wawrzkowicz.

Cena w loftach z reguły znacznie przewyższa cenę okolicznych mieszkań. Klient płaci z jednej strony za oryginalność, za swoisty snobizm, z drugiej – za kosztowną rewitalizację. W żyrardowskich loftach metr kwadratowy kosztuje około 7000 zł, a w penthouse'ach – 10 000 zł. Deweloper przekonuje, że to wcale nie jest drogo.

– Skoro w każdym mieszkaniu jest antresola, nabywca dostaje około 40% powierzchni za darmo. Jeśli cenę podzielimy nie na 50 metrów kwadratowych, lecz na 75 metrów – okazuje się, że sprzedajemy lofty po 5000 zł za metr, a to cena konkurencyjna dla cen mieszkań w Warszawie i okolicy. Licząc samą powierzchnię parteru – to taniej niż w Warszawie, ale drożej niż w Żyrardowie – przekonuje Zygmunt Stępiński.

Bardziej bezpośredni jest prezes firmy Juvenes, która wstępnie wycenia metr kwadratowy w warszawskich loftach na ok. 10 000 zł.

– Ponieważ rynek loftów w Warszawie jeszcze się nie wytworzył, a jednocześnie istnieje wzrastające zapotrzebowanie na podobne obiekty, można oczekiwać, że ceny takich nieruchomości będą wysokie, tworząc oddzielny segment rynku nieruchomości mieszkalnych. Rynek ten nie będzie bezpośrednio powiązany z rynkiem typowych mieszkań, ale raczej będzie dążył do poziomów cenowych luksusowych apartamentów – mówi wprost Rafał Szczepański.

Kto kupuje mieszkanie w lofcie? Mówi się, że w Loftach de Girarda chce kupić mieszkanie Justyna Steczkowska, pasjonatka fotografii, która chce przeznaczyć je na pracownię fotograficzną.

– To jest produkt dla kogoś, kto chce czegoś innego, niestandardowego. Lofty mają charakterystyczne wysokie okna, bardzo wysokie pomieszczenia. Wśród zainteresowanych jest spora grupa artystów, którzy są wyczuleni na formę, a w loftach ona odstaje od typowej formy mieszkaniowej. Ale to też jest miejsce dla przeciętnego człowieka, któremu podoba się taka estetyka. Jest to produkt dla wszystkich, choć przeważają młodszy klienci, w wieku do 40 lat – opisuje Agnieszka Górkiewicz.

Lofty urzekają przestrzenią, oryginalnością, pięknem wykończenia i aranżacji wewnątrz. Ale ich ceny wskazują, że nie jest to mieszkanie ani dla przeciętnego Kowalskiego, ani dla początkującego artysty.

– W Nowym Jorku i Londynie rzeczywiście lofty były okazją, by pokazać – ja jestem inny i chcę się wyróżnić. Najpierw były to najtańsze mieszkania, szybko stały się najdroższe. W Polsce środowisko artystyczne jest znacznie mniejsze, ludzie wykazują mniejszą gotowość do mieszkania w starych budynkach. Pewnie wynika to z ich dotychczasowego doświadczenia, dlatego raczej dążą do tego, by mieszkać w nowym budownictwie – mówi Paweł

Grząbka.

Do tej pory sporą grupę nabywców stanowili inwestorzy zagraniczni. Obok aktorów, prezenterów, trendsetterów i przedstawicieli wolnych zawodów loftami mogą być zainteresowani bogaci biznesmeni i bardziej zamożna klasa średnia.

– Zainteresowanie przestrzeniami loftowymi jest coraz większe wśród firm pragnących kreować niebanalny wizerunek, czego przykładem są np. agencje PR. Popyt na lofty uzupełniają osoby i firmy pragnące stworzyć w nich knajpy, sklepy i biura odbiegające od typowego wizerunku szklano-betonowych centrów miast i galerii handlowych – wylicza Rafał Szczepański.

To gdzie jest ten czar loftów?

– Deweloperzy maksymalnie umiejętnie wykorzystują marketing. Interes jest jeden – kupić niedrogi obiekt w dobrej lokalizacji, za nieduże pieniądze go wyremontować i stosunkowo drogo sprzedać. Ale taka jest logika rynku – zauważa Przemek Łukasik.

– Lofty to w dużym stopniu moda wykreowana przez deweloperów. Jeśli ktoś lubi stare, historyczne budynki, loft jest najlepszą opcją. Ale powinien być to wyjątkowy projekt, na małą skalę – dodaje Paweł Grząbka.

Początkowo zainteresowanie loftami było ogromne. Ale przyszedł kryzys. A w kryzysie ekstrawagancja może nie sprzedawać się najlepiej.

– Lofty nie sprzedają się teraz tak, jak wszyscy zakładali, że będą się sprzedawać. Z moich informacji wynika, że lofty w Gliwicach sprzedały się w 50% na pniu. Inwestorzy, głównie zagraniczni, podpisali umowy rezerwacyjne. Ale gdy przyszedł kryzys, robili wszystko, by się z nich wycofać. Inwestycja jest w dobrym miejscu, bardzo dobrze wykonana, z wykorzystaniem dobrych materiałów, pod nadzorem konserwatorskim, a mimo to nie ma popularności – narzeka Przemek Łukasik.

Nie lepiej jest z rewitalizacją bytomskiego Szybu Krystyna, nad którą pracuje Medusa Group. To piękny, XIX-wieczny zabytek zbudowany przy kopalni węgla kamiennego „Szombierki”.

– Zaproponowaliśmy centrum rehabilitacyjno-sportowe (siłownia, odnowa biologiczna, taniec, sale ogólnego użytku, gdzie może być joga czy mały balet dla dzieci), z dobudowanym obok hotelem. Niestety, nie znalazł się operator zainteresowany funkcją hotelową, trudno było zainteresować kogoś funkcją sportową. Szukamy więc nowych pomysłów na ten obiekt wspólnie z inwestorem – opowiada Przemek Łukasik.

Założyciel Medusa Group mówi głośno o czymś, do czego inni raczej nie chcą się przyznawać.

– Zwykle to nie jest prawda, że lofty świetnie się sprzedają. Zupełnie tego nie widzę w obecnej sytuacji na rynku. Sprzedaje się dobrze elitarność i wyjątkowość – a takich projektów, do tego dobrze przygotowanych, jest bardzo mało. Zainteresowanie deweloperów loftami może być efektem zbyt dobrej koniunktury dwa, trzy lata temu. Teraz takie firmy mają problem z ich sprzedażą. Są lokalne firmy deweloperskie sprzedające w jednym miejscu nowe mieszkania i lofty, więc mieszkania dobrze się sprzedają, a lofty cały czas czekają na właścicieli – nie pozostawia złudzeń Paweł Grząbka.

Lofty to ekskluzywna nisza. Deweloperzy mają nadzieję, że wraz z poprawą sytuacji na rynku mieszkaniowym coraz więcej osób będzie się decydowało na mieszkanie z fantazją, nawet jeśli będzie musiało do niego dołożyć trochę więcej niż do zwykłego lokum.

– Obecnie zainteresowanie zakupem mieszkania w loftach nie jest tak duże, jak dwa, trzy lata temu. Nie wynika to jednak z faktu, że lofty nagle przestały być w Polsce popularne. W efekcie ogólnoswiatowego kryzysu również w naszym kraju kupujący przestali inwestować w zakup jakichkolwiek

nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt, że na rynku nieruchomości widoczna jest poprawa, należy się spodziewać, że sprzedaż mieszkań w loftach również wzrośnie, tym bardziej że ponownie pojawia się więcej pytań dotyczących tego typu mieszkań – kończy optymistycznie Agnieszka Górkiewicz.
First Class

© Wszystkie prawa zastrzeżone

Żadna część jak i całość utworów zawartych w dzienniku nie może być powielana i rozpowszechniana lub dalej rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób (w tym także elektroniczny lub mechaniczny lub inny albo na wszelkich polach eksploatacji) włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem lub kopiowaniem, w tym także zamieszczaniem w Internecie - bez pisemnej zgody Gremi Business Communication. Jakiegokolwiek użycie lub wykorzystanie utworów w całości lub w części bez zgody Gremi Business Communication lub autorów z naruszeniem prawa jest zabronione pod groźbą kary i może być ścigane prawnie.