

Do opuszczonych fabryk, składów i spichlerzy wraca życie, odkąd w Polsce pojawiła się moda na lofty. Mieszkania w halach i magazynach inspirują ludzi, szukających awangardowych rozwiązań architektonicznych i znacznych przestrzeni. Lofty wymyślono w Ameryce. W latach 50. pierwsi indywidualiści zasiedlili opuszczone fabryki, znajdując w nich przestrzeń i niekosztowny dach nad głową.

Z czasem industrialnym otoczeniem zafascynowali się krezusi - dzisiejsze lofty w nowojorskiej dzielnicy Soho to jedno z najdroższych i najbardziej snobistycznych nieruchomości w mieście. Teraz moda na nie rozkwitła w Polsce. Ekskluzywnymi mieszkaniami stają się dawne hale produkcyjne, stare zajezdnie tramwajowe, młyny, przedsiębiorstwa czy wieże ciśnienia.

Mieszkania czy biura w budynkach przemysłowych zaczęły być pożądane na rynku. Lofty to nic innego jak właśnie dawne budynki fabryk, magazynów, młynów, warsztatów adaptowane na nowe funkcje. Poddasze czy strych do remontu, umiejscowione w ciekawej okolicy to obecnie jedna z najbardziej opłacalnych inwestycji. Przekształcenie, zdawałoby się rupieciarni i zaadaptowanie dawnych pomieszczeń przemysłowych w wielkopowierzchniowe mieszkania o wysokim standardzie to marzenie niejednego inwestora. Moda na lofty trwa w Europie Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych od kilkudziesięciu lat, do Polski trend ten dotarł stosunkowo niedawno. W czym tkwi sukces loftów? Czy w Polsce jest to opłacalna inwestycja, czy raczej moda, która szybko przeminie?

Pierwszy polski i niewątpliwie najbardziej znany loft urządzono w 2002 r. na terenie Zakładów Górniczo-Hutniczych "Orzeł Biały" w Bytomiu. W starej lampiarni - gdzie kiedyś regenerowano i wydawano górnikom lampy - jest słynny Bolko Loft, budynek o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, który wznosi się osiem metrów nad ziemią i spoczywa na potężnych żelbetowych słupach. Pierwsza cena mieszkań wynosiła wtedy 1 800 złotych za metr kwadratowy. Obecnie ceny sięgają ponad dwadzieścia tysięcy za metr. To efekt nie tylko zmiany sytuacji na rynku nieruchomości, ale też mody na lofty. Koszt modernizacji i adaptacji wyniósł 120 tysięcy złotych (2002-2003 rok). W konkursie Polska. Ikony architektury Bolko-Loft został wybrany jako jeden z dwudziestu najciekawszych realizacji w Polsce po 1989 roku.

Jednak można powiedzieć, że przełom w biznesie na lofty nastąpił wraz z pomysłem firmy Opal Property Developments, która w Łodzi urządziła mieszkania w XIX - wiecznej fabryce Karola Scheiblera i zamieniła wiekową przedsiębiornię w apartamentowiec. Ta inwestycja na tyle pobudziła inwencję twórczą inwestorów i deweloperów, że kolejne projekty przebudowy fabrycznych budynków na mieszkania, zaczęły się pojawiać w coraz to innych częściach naszego kraju. Mieszkania w starej, ceglanej fabryce Scheiblera cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem, o czym świadczy fakt, iż deweloper sprzedał 400 apartamentów w ciągu tygodnia, a angielski fundusz inwestycyjny jednego tylko dnia wykupił ponad 100 loftów. Ta jedna z najgłośniejszych inwestycji przyniosła deweloperowi spory zysk, bowiem początkowo mieszkania sprzedawano w cenie 3,6-3,8 tys. zł brutto za m<sup>2</sup>, później ceny podskoczyły do 8-9 tys. zł

Dziś fabryki do zamieszkania znajdziemy w wielu polskich miastach. Niedawno metamorfozę przeszła była fabryka w Żyrardowie. Tam, spółka Green Development kupiła budynek przedsiębiorni Ilnu, który przekształciła w kompleks loftów De Girarda - nazwa pochodzi od nazwiska pierwszego dyrektora technicznego zakładów. Już sama historia budynku jest ciekawa, bowiem przedsiębiornia była jednym z pierwszych na świecie budynków wykonanych w konstrukcji żelbetowej, a sam obiekt ma prawie 130 m długości i jest wyższy od dziesięciokondygnacyjnego bloku. Do mieszkań wchodzi się ogromnymi schodami, a okna na klatce schodowej są większe od niejednego domku jednorodzinnego. Na pięciu kondygnacjach powstaje 200 mieszkań od 30 do 100 m<sup>2</sup>. Będą miały wysokość prawie pięciu metrów i antresolę. Oprócz tego znajdzie się tam 30 penthouse'ów. Przemysłowa architektura, w połączeniu z solidną konstrukcją pozwala na swobodę wykorzystania przestrzeni i tworzenie niepowtarzalnych aranżacji wnętrz, które zostaną wykonane w surowym, minimalistycznym stylu z dominacją cegły, betonu i szkła. Pierwotna cena mieszkań wynosiła 3 tys. zł, a obecnie sięga prawie 7 tys. zł za m<sup>2</sup>. Ponadto w każdym lofcie znajdzie się antresola, o powierzchni od 15 do 25 m<sup>2</sup> ( w zależności od powierzchni i struktury), której koszt jest wliczony w cenę loftu.

Moda na lofty dotarła również do Krakowa. Na Zabłociu spółka Ziarno, we współpracy z pracownią architektoniczną Artech, postanowiła zagospodarować ogromny młyn z początku XX wieku. W tym niezwyklej budynku powstać ma

kilkanaście apartamentów, z których każdy ma mieć odmienny i niepowtarzalny charakter. Specyfika budynku młyna pozwoliła architektom na oryginalne rozwiązania kompozycyjne, a wykorzystanie elementów metalowych konstrukcji, zabytkowych filarów, sklepień czy nietypowych okien - na stworzenie wnętrza o wyjątkowej atmosferze. Połączenie starej cegły i drewna z metalem niejednokrotnie zachwyca modernistycznymi formami i wywiera niezapomniane wrażenie. Urok przeszłości i stylistyka loftów przeplatają się oczywiście z nowoczesnymi rozwiązaniami technicznymi pozwalającymi na uzyskanie wysokiego komfortu mieszkania i niebanalnego luksusu. W 6-piętrowym budynku z 2 nowoczesnymi windami powstało 57 mieszkań: jednopiętrowych, 2-piętrowych, typu penthouse – wszystkie z charakterystycznymi otwartymi przestrzeniami i zaskakującym designem. Lokale mieszkalne posiadają tarasy i balkony, a na dachu znajduje się dostępny dla wszystkich mieszkańców zielony taras, z którego można oglądać przepiękną panoramę starego miasta, Wisłę, krakowskie kopce, a nawet Tatry. Cena – od 10 000 zł za m<sup>2</sup>.

Ciekawy projekt na imponującą inwestycję w Poznaniu, wciąż jeszcze na etapie planowania, ma znany deweloper z Irlandii – Howard Holdings. Lofty na Wilczaku mogą okazać się wyjątkowym pomysłem - kto nie chciałby zamieszkać w dawnej ... spalarni odpadów? Również firma Agrobex postanowiła wykorzystać historię rewitalizowanego obiektu. Na poznańskim Grunwaldzie powstaje bowiem stylowe osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w miejscu XIX - wiecznych koszar legendarnego 15. Pułku Ułanów Poznańskich. Deweloper stara się robić wszystko, aby mieszkańcy Osiedla Ułańskiego nie zapomnieli o wartości i historii tego miejsca. Prace przebiegały pod czujnym okiem konserwatora zabytków: układ budynków, architektura, a nawet elewacje i materiały budowlane nawiązują do minionej epoki, stwarzając niesamowitą atmosferę tego miejsca, gdzie m<sup>2</sup> średnio kosztuje ok. 13,5 tys. zł.

Zdaniem ekspertów na ciągły i systematyczny wzrost cen loftów ma kilka ważnych czynników, m. in. usytuowanie obiektu, wielkość przemysłowej inwestycji, ale także elementy psychologii i obowiązkowo - reklama. Nic tak nie przyciąga kolejnych zainteresowanych, jak sąsiedztwo znanego aktora, artysty, dziennikarza, prezentera telewizyjnego czy celebryty. Ten czynnik ma znaczny wpływ na wzrost cen loftów.

Choć moda na lofty w Polsce kwitnie, z pewnością nie każdy odnajdzie się w ich wnętrzu. Mieszkania o otwartym planie nie są odpowiednie dla każdego. To, co będzie atutem dla artysty planującego pracownię, może okazać się niewygodne dla rodziny z dziećmi. Co więcej, są to projekty o cenach daleko wyższych niż przeciętne w danym mieście. Nie przeszkadza to jednak ludziom stawiającym na modną nowoczesność loftu. Apartamenty takie najchętniej zamieszkują, prócz artystów, pracownicy agencji reklamowych, dziennikarze, muzycy, finansiści, menadżerowie i dobrze zarabiający urzędnicy oraz ci, którzy marzą o nietypowym i niestereotypowym mieszkaniu. Lofty cieszą się coraz większą popularnością również w Polsce, zwłaszcza wśród młodej klasy średniej (w wieku od 30 do 45 lat), niezwykle otwartej na nowe trendy i modę.

Unikatowa, industrialna architektura w pięknym otoczeniu zabytkowej osady, modne, wysokie, jasne, przestronne mieszkania, wielopoziomowy parking z ogrodem na dachu to tylko niektóre z wielu propozycji polskich loftów. Postindustrialne apartamenty w młynie w Krakowie, zabytkowy spichlerz w Gliwicach czy stare fabryki zaadaptowane na mieszkania w Łodzi świadczą o tym, że przedsiębiorcy coraz częściej sięgają po plany miasta w poszukiwaniu interesujących, opuszczonych zabudowań. Tych z pewnością w naszym kraju nie brakuje. Gminy i urzędy miasta nie radzą sobie same z zaniedbanymi budynkami industrialnymi, a dzięki przekształceniu ich w lofty, przyciągną kolejne inwestycje i będą stymulować rozwój na terenach przemysłowych. Przy tworzeniu nowoczesnej tkanki urbanistycznej nie można jednak zapominać o przeszłości. Wyzwaniem dla inwestorów i architektów jest dziś nie tylko odpowiednie do uwarunkowań i potrzeb zagospodarowanie przestrzeni, ale także przebudowa istniejących obiektów i zharmonizowanie ich w jednorodną przestrzeń. Niewątpliwie, jeszcze przez długi czas mieszkanie w lofcie będzie prestiżową ekstrawagancją, a każda kolejna inwestycja w odnawianie industrialnych budowli - budziło zainteresowanie.

Joanna Babiś

**Wynajem.pl**