

Gdzie pieniądze

Czerwone cegły wkomponowane we współczesną architekturę. Zapach historii i czar nowoczesności. To przyciąga klientów. Rewitalizacja jest opłacalna.



**Agnieszka
Janas**

Rozpadające się mury postindustrialnych budowli mogą być łakomym kąskiem dla deweloperów i inwestorów. Pod kilkoma warunkami. Nieruchomość musi być w centrum miasta, mieć odpowiednio dużą powierzchnię oraz atrakcyjną cenę.

– Nie bez znaczenia jest także chęć władz samorządowych pozbycia się problemu, jakim jest rozpadający się budynek (lub ich zespół) w centrum miasta. Taka życzliwość ułatwi przedsiębiorcy życie. Postawa magistratu często pozwala zaoszczędzić dużo czasu (oraz pieniędzy) w trakcie procedur administracyjnych – zauważa Katarzyna Michnikowska z działu badań i analiz firmy doradczej Cushman & Wakefield.

Grunt to lokalizacja

Firmy poszukują biur, turystyka wyraźnie przyspieszyła, a w każdym centrum handlowym najemcy w długiej kolejce czekają, aż pojawi się jakiś wolny lokal. Grzech nie wykorzystać koniunktury! Deweloperzy poszukują więc terenów, aby budować biura, hotele, nowoczesne centra handlowo-rozrywkowe. Problem w tym, że przestrzeni budowlanej w atrakcyjnych lokalizacjach brakuje.

– Jednym z najważniejszych czynników decydujących o wartości inwestycji jest lokalizacja. →



1,1

mln mkw. Tyle nowych powierzchni w centrach handlowych chcą oddać deweloperzy w 2007 r. Zaplanowano otwarcie 63 obiektów. Większość to nowe inwestycje – tylko dziesięć to centra rozbudowywane lub modernizowane.

Źródło: DTZ

cofnięty czas



KONSTANCIN

Stara Papiernia

Pionier: Stara Papiernia, czyli centrum handlowe wybudowane przez Jana Wejcherta w podwarszawskim Konstancinie w zdevastowanej fabryce papieru. To pierwszy tego typu obiekt w Polsce. Uruchomiony został w 2002 roku.

55-65

EUR za 1 mkw. miesięcznie. To średnia stawka najmu lokalu poniżej 100 mkw. w centrach handlowych w Polsce. Najwyższa stawka notowana jest w warszawskich Żłotyż Tarasach: 85 EUR miesięcznie.

Źródło: DTZ

782

mkw. Tyle wynosi współczynnik nasylenia obiektami handlowymi w Warszawie, liczony na 1 tys. mieszkańców. Jest porównywalny ze średnią państw skandynawskich, notujących najwyższy taki wskaźnik w Europie.

Źródło: DTZ



POZNAŃ

Stary Browar

Nagrodzony: Stary Browar w Poznaniu po rozbudowie ma 122 tys. m² w. Znajduje się w nim 205 sklepów, multiplexs a także sale wystawowe i galerie sztuki. Centrum otrzymało nagrodę Międzynarodowej Rady Centrów Handlowych dla najpiękniejszego obiektu średniej wielkości oddanego w 2003 roku. Jest własnością Grupy Kulczyk.



Sieć w fabrykach: Trzy Focus Parki, sieciowe centra handlowe realizowane przez brytyjską spółkę Parkridge CE Retail, powstają w budynkach postindustrialnych: w Rybniku w słodowni browaru, w Zielonej Górze w fabryce wełny i w Gliwicach na terenie Huty Gliwice.



Piękność Wschodu: Centrum handlowe Alfa powstaje w białostockiej fabryce tekstylnej Biruna. W XIX-wiecznych wnętrzach znajdzie się 2,5 tys. mkw. powierzchni handlowej (całość liczy 38 tys. mkw.). W zabytkowej części będzie m.in. zaplecze gastronomiczne.



Najlepiej w centrum miasta. Od lokalizacji zależy: możliwość zdobycia prestiżowych najemców, podpisanie wieloletnich umów i zażądanie dobrych stawek czynszu. A także – wynegocjowanie wysokiej ceny w przypadku sprzedaży nieruchomości. Jednak takich działek – z uregulowanym statusem prawnym, z planem zagospodarowania, gotowych do sprzedaży – brakuje. Deweloperzy decydują się więc na realizację trudniejszych projektów. Jednym z nich jest rewitalizacja poprzemysłowych obiektów – tłumaczy Katarzyna Michnikowska.

Często takie działki są tańsze. Wynika to z konieczności poniesienia innych nakładów finansowych – np. związanych z rekultywacją terenów, ustaleniem stanu prawnego czy spłatą przez nowego właściciela zobowiązań poprzednika.

– Niższa cena działki zrekompensuje też deweloperowi wyższy koszt realizacji. Budowa w starych murach zawsze pełna jest niespodzianek. A na koszty wpływ może mieć także posiadany przez obiekt status zabytku i wymagania konserwatora, dotyczące np. zachowania fasad czy układu przestrzennego kompleksu budynków – podkreśla przedstawicielka C&W.

Jednak zdaniem deweloperów, realizujących projekty w starych obiektach, taka budowa nie zawsze musi być droższa niż stawianie budynku od fundamentów.

– Wprawdzie zaczynamy od rozbiórki i musimy ponieść nakłady z tym związane, ale nie burzymy obiektu do końca. Przeciwnie. Konstrukcja fabryki nadaje się do wykorzystania. To sprawia, że otrzymujemy budynek z przeznaczeniem na biura, którego stropy wykonane są zgodnie ze standardami obiektów przemysłowych, a nie biuro-

wych. Są zatem znacznie wytrzymalsze i można na nich ustawiać nawet największe serwery. Ponadto nie wydamy pieniędzy na coraz droższy beton, aby wykonać taki szkielet budynku. To też zachęca do inwestowania w starych obiektach – mówi Radosław Sieroń, prezes spółki Mermaid Properties, która zmienia fabrykę Próchnika w Łodzi na biurowiec, a na koncie ma także przebudowę na ten sam cel obiektu przemysłowego w Warszawie – Prosta 69.

Dla wielu inwestorów najważniejszy przy takich przedsięwzięciach jest teren i możliwy do osiągnięcia rezultat.

– Nie rozważamy „co by było, gdyby”. Patrzymy na szansę, jaką stwarza nam XIX-wieczny budynek zakładów włókienniczych Biruna i jego centralna lokalizacja w Białymstoku. Powstanie tu nowoczesny obiekt handlowo-rozrywkowy Alfa – podkreśla Anna Bandurska, dyrektor ds. komercjalizacji w firmie JWK-Management, która jest deweloperem obiektu.

Kolejka chętnych

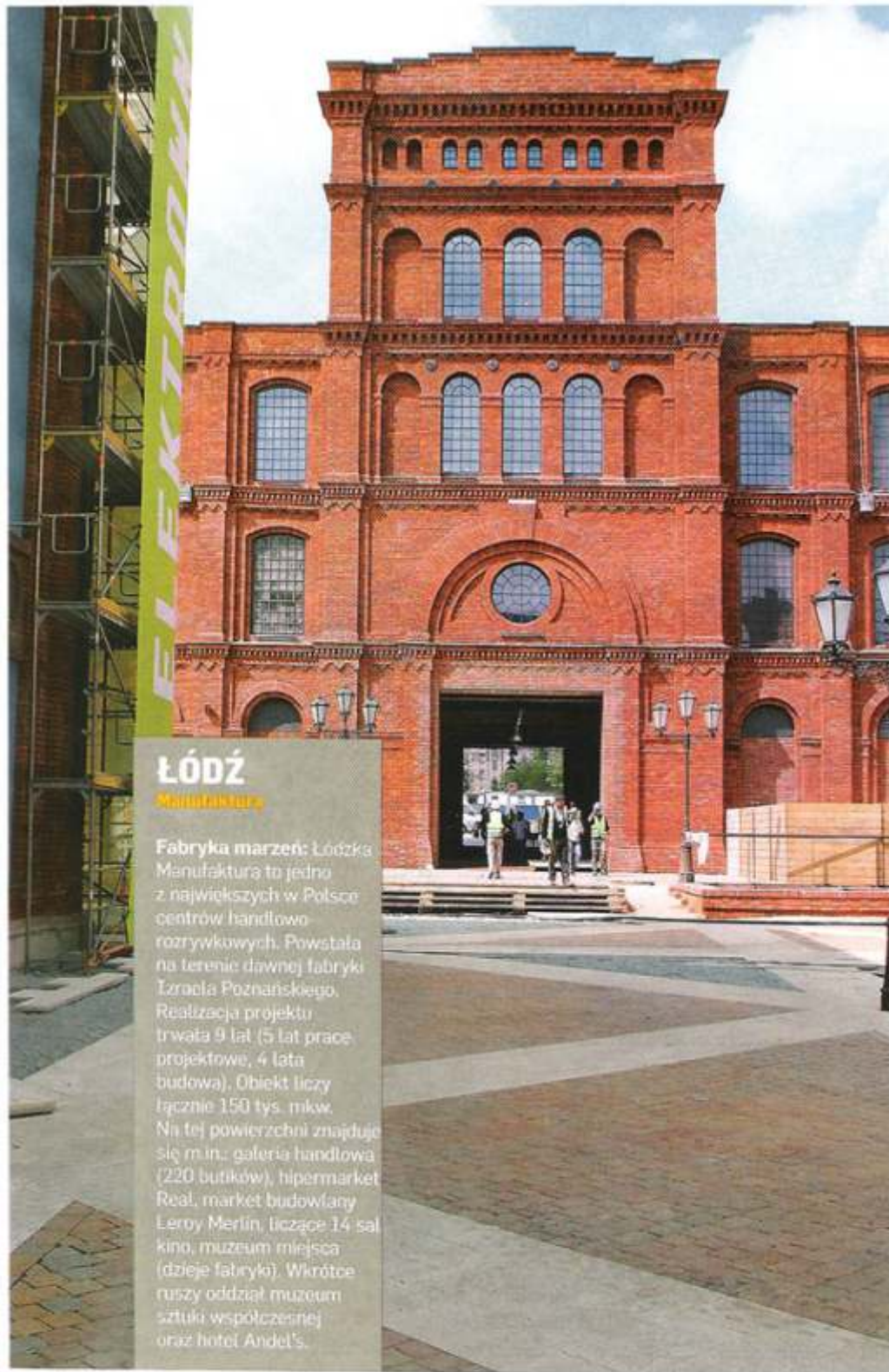
Zdaniem przedstawicieli branży nieruchomości, nowoczesne obiekty umieszczone w starych poprzemysłowych budowlach mają urok, który przekłada się na zainteresowanie klientów i konsumentów. Deweloperom nie grozi więc pozostanie z pięknymi, ale pustymi budynkami.

– Centrum handlowe umieszczone w obiekcie postindustrialnym sprawia, że mieszkańcy mają wrażenie, iż znają je od zawsze. Zrewitalizowany rejon przynosi im satysfakcję z tego, że jest tu ładnie. Są dumni z własnego miasta, szybko akceptują nową funkcję budynku i chętnie do niego wracają. Zwłaszcza, że każdy taki

7 To, że obiekt powstał w starych murach, nie jest powodem, aby podwyższać stawki czynszu. Jednak na świecie zrewitalizowane obiekty są produktami wysokiej klasy i za to musi zapłacić najemca. Dużo zapłacić.

Katarzyna Michnikowska

z działu badań i analiz firmy doradczej Cushman & Wakefield



LÓDŹ

Manufaktura

Fabryka marzeń: Łódzka Manufaktura to jedno z największych w Polsce centrów handlowo-rozrywkowych. Powstała na terenie dawnej fabryki Izraela Poznańskiego. Realizacja projektu trwała 9 lat (5 lat prace projektowe, 4 lata budowa). Obiekt liczy łącznie 150 tys. mkw. Na tej powierzchni znajdują się m.in.: galeria handlowa (220 butików), hipermarket Real, market budowlany Leroy Merlin, liczące 14 sal kino, muzeum miejsca (dzieje fabryki). Wkrótce ruszy oddział muzeum sztuki współczesnej oraz hotel Andel's.



obiekt różni się od konkurencji znajdującej się w podobnych do siebie, całkowicie nowoczesnych budynkach. Jeśli przy tym projekt zostanie zrealizowany na wysokim poziomie, to wynajęciem powierzchni zainteresowane są nawet najbardziej prestiżowe marki – podkreśla przedstawicielka JWK Management.

Białostockie Alfa Centrum zostanie otwarte w zabudowaniach po Birunie w październiku 2008 r. W tej chwili (a więc prawie na półtora roku przed otwarciem) jest już wynajęte w 80 proc. i trwają zaawansowane negocjacje dotyczące pozostałej części. Wśród najemców znaleźli się m.in.: multiplex Helios, supermarket Bomi, sieci odzieżowe: H&M, Zara i pozostałe brandy grupy Inditex (Bershka, Pull & Bear, Stradivarius i Oysho), Reserved, Cropp Town, Intersport i Euro AGD RTV, a C&A negocjuje właśnie 2 tys. mkw. Do Białegostoku wkroczyła wielka moda. W centrum znajdują się sklepy prestiżowych włoskich marek – Max Mara i Trussardi.

Operatorzy sieci handlowych wykorzystują każdą możliwość, aby znaleźć się w historycznym budynku. Poznański Stary Browar to nie tylko uhonorowane międzynarodowymi nagrodami centrum rozrykowo-handlowo-kulturalne. To także dobrze wynajęty i chętnie odwiedzany obiekt, który dobrze już wrosł w żywą miejską tkankę.

Sukcesem może pochwalić się olbrzymie centrum handlowo-rozrywkowe Manufaktura w Łodzi. Oprócz znanych sklepów powierzchnie w obiekcie wynajęła także austriacka sieć hotelarska Vienna International. W 2008 r. otworzy tu czterogwiazdkowy designerski hotel Andel's z 244 pokojami.

Także deweloperzy są zadowoleni.

– W Łodzi brakuje dobrej klasy biurowców. Do naszego obiektu będą przenosiły się firmy wynajmujące obecnie biura w kamienicach. Ponadto miasto się rozwija, przychodzą nowe firmy, więc nie zabraknie nam najemców – zapewnia Radosław Sieroń.

Czy właściciele i zarządcy takich obiektów mogą żądać wyższych stawek czynszowych?

– To, że obiekt powstał w starych murach, nie jest powodem, aby podwyższać stawki czynszu. Jednak i w świecie, i w Polsce inwestycje realizowane w ramach rewitalizacji są przeważnie produktami wysokiej klasy, w bardzo dobrej lokalizacji. Wynajmowane są zatem firmom prestiżowym w swojej branży. I za to płaci najemca. Dużo płaci. Tym bardziej że niezwykłość obiektu przyciąga do niego klientów – sumuje Katarzyna Michnikowska.

Druga młodość cegłanych ścian

Czerwony mur, duże szerokie okna. Wysokość? Grubo ponad trzy metry. Miejsce? Opuszczona fabryka, zdemastowany spichlerz, zrujnowana łaźnia. Cena nie gra roli.

Nic nowego. W latach 60. młodzi artyści zaczęli adaptować opuszczone hale fabryczne i magazyny na mieszkania. Tak zrodziła się moda na lofty, dzięki której uratowano wiele przemysłowych zabytków (na zdjęciu wnętrze dawnej łódzkiej fabryki Scheiblera). Dziś lofty to przede wszystkim luksusowe apartamenty.





Agnieszka Zielińska

S Stare, zaniedbane budynki, które do niedawna straszyły w centrach miast, dziś idą pod młotek. Po gruntownej modernizacji powstają w nich luksusowe apartamenty, po które ustawiają się kolejki chętnych. Deweloperzy zacierają ręce, bo lofty to świetny interes.

Artysta na wabia

Gdy dwa lata temu australijscy inwestorzy kupili zabytkowe fabryki Scheiblera w Łodzi, eksperci byli sceptyczni. Mieszkania w starej fabryce? To dobry pomysł dla Amerykanów, ale nie dla nas – Polaków. Dziś nikt już tak nie myśli. Moda na lofty, czyli apartamenty urządzone w poprzemysłowych wnętrzach, podbija kolejne polskie miasta.

– To fenomen. Pierwsze mieszkania u Scheiblera kosztowały około czterech tysięcy złotych za metr kwadratowy. Dziś za lofty sprzedawane w drugim etapie inwestycji trzeba zapłacić minimum siedem tysięcy, a lista nabywców jest już praktycznie zamknięta. Ci, którym udało się je kupić, mogą mówić o szczęściu. Mimo że lofty jeszcze nie powstały, ich wartość wzrosła już prawie dwukrotnie – mówi Dariusz Karbowniczak z agencji Ober Haus Nieruchomości.

Australijczycy podeszli do przedsięwzięcia bardzo poważnie.

Na początku zainteresowali loftami malarzy, aktorów i przedstawiciele świata sztuki. Rezultat? Pierwszy etap inwestycji U Scheiblera został sprzedany dosłownie w kilka dni.

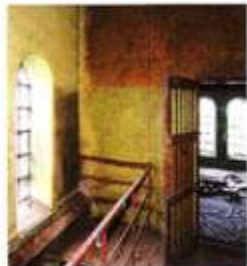
– Zdarzało się, że na jedno mieszkanie czekało nawet czterech chętnych – opowiada Dariusz Karbowniczak.

Dziś przy ulicy Tymienieckiego 25 w Łodzi, w dawnej przędzalni Scheiblera-Grohmana, powstaje 417 apartamentów. Kolejnych 100 lokali, wraz z zapleczem usługowym, restauracjami, sklepami, kawiarniami, a nawet salonem spa, powstanie tuż obok, przy ulicy Tymienieckiego 28.

Inwestor – firma Opal Property Development planuje już kolejne inwestycje w Łodzi.

Chce m.in. odnowić domy robotnicze na Księżym Młynie przy ul. Ogrodowej i Wodnym Rynku. Przygotowuje również podobną inwestycję w Poznaniu. Wybuduje tam lofty w dawnej fabryce Modeny na Jeżycach. W realizacji na pewno przydadzą się zdobyte wcześniej doświadczenia.

– Rewitalizacja to trudny proces. Wymaga wielkiej staranności. Trzeba czyścić cegłę po cegle. Trwa również dłużej niż zwykła budowa, bo wszystko trzeba uzgadniać z konserwatorem zabytków – przyznaje Dorota Urawska z firmy Opal Property Development.



Warto się potrudzić. Rewitalizacja starych fabryk to żmudny proces. Często trzeba czyścić cegłę po cegle. Sukces łódzkiej inwestycji U Scheiblera pokazuje jednak, że cierpliwość się opłaca.

Centra handlowe nowej generacji! Dołącz do najlepszych!

Lokalizacja: centrum miast

Otwarcie: 2008/2009

tel. +48 (22) 850 39 34

tel. +48 (58) 669 60 00

www.polimeni.pl

Polimeni international, llc





Lofty na Pradze. Już wkrótce luksusowe apartamenty powstaną również w zabytkowych murach dawnej warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser.



Pasjonat. Dla Piotra Błażejewskiego, rewitalizacja Starej Przędzalni w Żyrardowie stała się przygodą życia.

→ Trudności nie odstraszą jednak innych deweloperów. Rezultat? Dziś lofty powstaną w kolejnych polskich miastach.

Nie tylko Łódź

Na Śląsku, w Bytomiu, firma MK Inwestycje wybuduje lofty w pokopalnianej łaźni. Będzie tu dziewięć apartamentów, a największy ma liczyć dwieście metrów kwadratowych. Wszystkie znalazły już chętnych.

Obok, w słynnym lofcie na słupach przerobionym na mieszkanie z dawnej kopalnianej lampiarni, mieszka architekt Przemysław Łukasik. Jego wyjątkowy dom stał się jedną z ikon współczesnej polskiej architektury. Znalazł się wśród innych na zdjęciach wystawy „Ikony współczesnej polskiej architektury”, która od roku jeździ po świecie.

Lofty powstają też w dawnym spichlerzu w Gliwicach. Buduje je firma Vector Investment. Lista nabywców jest już praktycznie zamknięta.

To nie koniec. We Wrocławiu, w dawnym pasażu handlowym Pokoyhofa przy ulicy Świętego Antoniego, poprzemysłowy budynek chce zaranzować na lofty spółka Verity Development. Powstaną one również na wyższych kondygnacjach wrocławskiej kamienicy z początku XX wie-

ku, zaprojektowanej przez Maksę Mathisa i Karla Heintza.

Stołeczne plany

A w Warszawie? Dawny budynek Polskich Zakładów Optycznych przy Grochowskiej zaadaptuje na lofty znany architekt Stanisław Fiszer. To doskonale miejsce na taką inwestycję. Kompleks PZO powstał niedługo przed wojną. Żelbetowy szkielet i przeszklone ściany frontowego budynku przypominają architekturę niemieckiego Bauhausu.

Na parterze obiektu powstaną sklepy, kawiarnie i kluby. Pracownie artystyczne, galerie i biura pojawią się na pierwszym i drugim piętrze. Na wyższych kondygnacjach zlokalizowane będą lofty. Pole do aranżacji przestrzeni ogromne. Do zagospodarowania jest blisko 20 tys. mkw.

Lofty pojawią się też w innym miejscu Pragi, w dawnych zakładach Polleny przy ulicy Szwedzkiej. Wybuduje je firma Restaura, która ma na koncie rewitalizację w prestiżowych dzielnicach Madrytu, Barcelony, Lizbony, Berlina i Paryża.

— W dawnej Pollenie do zagospodarowania pozostaje blisko 15 tys. mkw. Chcemy stworzyć tu przestrzeń z klimatem, która będzie tętnić życiem. Będą tu lofty, biura, kawiarenki i sklepy. Nie stwo-

rzymy kolejnej zamkniętej enklawy. To będzie miejsce otwarte dla wszystkich — zapewnia Barbara Banat z firmy Restaura.

Lista rewitalizacji w stolicy nie została jeszcze zamknięta. Loftów prawdopodobnie powstaną też w budynku elektrociepłowni na Powiślu i w dawnej fabryce Wódek i Likierów Koneser na Pradze.

Druga młodość

Jak długo jeszcze potrwa moda na lofty? Dziś żaden ekspert nie chce odpowiedzieć na to pytanie. Jedno jest pewne. Dla zapomnianych i zniszczonych budynków to szansa na drugie życie.

Pozytywnych przykładów jest wiele. Jeden z nich to m.in. Łódzka Wytwórnia Papierosów. Do niedawna znajdowała się w upadłości, a budynki nie mogły znaleźć właściciela. Teraz długi zostały spłacone, a zabytki mają szansę na odzyskanie dawnej świetności. W starych budynkach pojawią się lofty. Wybuduje je stołeczny deweloper firma Arche. To pierwsza inwestycja firmy w Łodzi. Arche kupił blisko 29 tys. mkw. gruntu, a wraz z nim 14 innych budynków — od małych hal po kilkukondygnacyjne fabryki. Zabytkowe budynki zostaną pieczołowicie odrestaurowane. Pojawi się w ich 300-400 mieszkań.



Nietypowo. Stylowe apartamenty można urządzić nie tylko w fabryce, ale także — tak jak w Gliwicach — w starym spichlerzu.

REKLAMA

Tworzymy krajobraz miasta



Generalny wykonawca:

- Muzeum Powstania Warszawskiego
- Szkoły Fundacji Primus w Warszawie
- Halli sportowej Znicz w Pruszkowie
- Osiedla mieszkaniowego Zielone Mieszkanko
- Osiedla Domaniewska
- Centrum Biurowego Derby
- Pomnika Lotników Polskich poległych w latach 1939-1945 w Warszawie



PBM POŁUDNIE
SPÓŁKA AKCYJNA

ul. Baśniowa 3
02-349 Warszawa
tel. 022 420 52 10
fax: 022 822 12 13
www.pbmsa.com.pl



Historia zatoczyła koło.
Do pracy w żyrardowskich fabrykach ściągano fachowców z całej Europy, m.in. Niemców, Anglików, Szkotów i Irlandczyków. Dziś to właśnie cudzoziemcy kupują lofty w Żyrardowie.



Żyrardów — marzenia się spełniają

Rewitalizacja pofabrycznych hal trwa również w Żyrardowie. To prawdziwy dar od losu dla zaniedbanego miasta — niegdyś mazowieckiej stolicy włókiennictwa.

Zachowana tu zabudowa przemysłowa z XIX w. przypomina angielski Liverpool czy francuski Lyon i jest ewenementem na europejską skalę. Jednak do niedawna w opuszczonych zakładach hulał wiatr. Z budynku Starej Przędzalni złodzieje wynieśli praktycznie wszystko. Dach odarli z blachy, a fabrykę zdewastowali.

Teraz, wiele lat po upadku włókienniczego przemysłu, w fabrykach pojawiają się lofty, a na parterach eleganckie galerie handlowe i sklepy. Dla właściciela — firmy Matbud — i inwestora obiektu Piotra Błażejewskiego rewitalizacja żyrardowskich zabytków to sens życia. Sprzyja temu nie tylko moda na lofty, ale też okoliczna przyroda — z zalewem i pobliską Puszcza Bolimowską — oraz położenie blisko Warszawy i w pobliżu planowanej autostrady A2.

— Na początku sprzedawaliśmy marzenia, które teraz powoli się spełniają. Loftami interesują się już nie tylko Polacy, ale również Irlandczycy, Anglicy i Amerykanie — przekonuje Piotr Błażejewski.

Rynek z przyszłością

Czy lofty to opłacalna inwestycja? Zdaniem Renaty Kurtyny, doradcy finansowego Money Expert, zdecydowanie tak.

— Ich atuty to położenie w centrach miast oraz dostęp do wszystkich mediów. Inwestorzy podejmujący się adaptacji pofabrycznych budynków mogą liczyć na dużą stopę zwrotu nakładów. Ile? 20-35 proc. — ocenia ekspert.

Jej zdaniem, na wzrost atrakcyjności loftów mają wpływ przede wszystkim różne sposoby ich aranżacji.

— Umożliwiają to wysokie ściany, duże przestrzenie i panoramiczne okna. Takie nieruchomości wyróżnia oryginalność i innowacyjność — ocenia Renata Kurtyna.

Lofty to jednak oferta dla osób zamożnych. Ich ceny osiągają dziś wartość apartamentów. I podobnie jak luksusowe mieszkania to dobra lokata pieniędzy. Takiego zdania jest przynajmniej część ekspertów. Czy słusznie?

Dla freaków i bogaczy

— Nie wszystkie realizacje muszą być udane. Wiele zależy od lokalizacji projektu — uważa Marcin Jańczuk z agencji Polanowsky.

Jego zdaniem, lofty możemy dziś podzielić na dwie kategorie.

— Tradycyjnie powstają one na peryferiach, w dzielnicach niecieszących się dobrą sławą. Zasiadają je artyści i młodzi ludzie mieszkający w komunach, którzy sami je adaptują. Inny charakter mają mieszkania, które przypominają lofty, ale w rzeczywistości są luksusowymi apartamentami. Moda na lofty w Polsce raczej nawiązuje do tego nurtu. Są jednak różnice. Lofty na świecie powstają przede wszystkim w dużych aglomeracjach, a u nas pojawiają się też w małych miastach — dodaje ekspert.

Czy obecne zainteresowanie to trwały trend?

— W tej chwili trudno to ocenić. Na razie mało jest takich projektów, więc przesył nimi nam nie grozi. To oznacza, że moda na mieszkania w fabrykach raczej szybko się nie skończy — sumuje Katarzyna Cyprynowska z firmy Metrohouse.