



# Mój dom fabryka

Przy odrobinie wyobraźni można zamienić zrujnowaną spalnię odpadów albo starą przędzalnię w raj do życia. Oprócz wyobraźni potrzeba jeszcze kasy.

**LONGINA GRZEGÓRSKA-SZPYT**

**D**wa tygodnie temu czterdziestotysięczny Żyrardów stał się ziemią obiecaną dla miłośników architektury postindustrialnej. Firma Green Development wystawiła na sprzedaż pierwsze spośród 230 ekskluzywnych loftów De Girarda, które powstają w dawnych zakładach lniarskich w centrum miasta. Jeszcze w latach 90. XX wieku produkowano tam tkaniny.

- Ponad połowa spośród 40 wystawionych na sprzedaż loftów jest zarezerwowana, kilkanaście już sprzedano - mówi Zygmunt Stępiński, przedstawiciel inwestora. Usytuowane nad rzeką, w pobliżu Puszczy Bolimowskiej, lofty będą miały od 40 do 300 metrów kwadratowych powierzchni i 4,7 m wysokości. Wyceniono je na 5-6 tys. zł za mkw. Będą gotowe za dwa lata.

W ciągu ostatniego roku lofty przebiły się do portfeli inwestorów i do świadomości klientów - jako alternatywa apartamentu. Galopujące ceny działek w dużych miastach sprawiły, że deweloperzy zycielszym okiem zaczęli spoglądać ma poprzemysłowe tereny, często w niedalekim sąsiedztwie

centrum miast. Inwestorzy zaczęli adaptować zakłady na kilkudziesięciometrowe „lofciki”, inaczej niż np. w Nowym Jorku, gdzie lofty mają przeważnie kilkaset metrów powierzchni.

Ponad rok temu w łódzkiej fabryce Scheiblera firma Opal Property Development rozpoczęła prace rewitalizacyjno-adaptacyjne i lada dzień zamieszkają tam lokatorzy. Choć mieszkania nie są duże - od 40 do 70 metrów - przy cenie 4 tys. zł za metr kwadratowy okazały się hitem: sprzedano je w kilka dni. Według Kazimierza Kirejczyka z firmy Reas, analizującej rynek nieruchomości, koszt adaptacji budynku fabrycznego na lofty jest dużo niższy niż budowa apartamentowców - pod warunkiem że obiekt jest w dobrym stanie i ma gotową infrastrukturę drogową czy kanalizacyjną.

Taką właśnie inwestycją z dobrze zachowanymi budynkami i pełną infrastrukturą są budynki przędzalni w Żyrardowie. Green Development nie chce zdradzić szczegółów finansowych, ale zapewnia, że marża ze sprzedaży będzie na bardzo przyzwoitym poziomie, co w żargonie branżowym może znaczyć powyżej 50 proc.

Inwestorów liczących na równie wysokie zyski jest w Polsce więcej. We Wrocławiu firma Archicom planuje budowę loftów w XIX-wiecznym browarze. W Gdańsku do budowy lokali w tzw. stoczni cesarskiej przy nabrzeżu przymierza się firma Synergia 99. Jedną z ciekawszych inwestycji irlandzkiego Howard Holding będą ekskluzywne mieszkania w dawnej spalarni odpadów w poznańskiej dzielnicy Wilczak.

Jednak moda na takie lokale może wywindować ich ceny. Inwestorzy zachęcani sukcesem sprzedaży loftów Scheiblera zwiertzyli dobry interes i na potęgę kupują stare zakłady czy garaże. Już dziś pojawiają się oferty, które trudno uznać za okazyjne. Na przykład spółka West Development rozpoczęła prace w dawnych zakładach optycznych na warszawskiej Pradze i oferuje ponad 50 loftów po 15 tys. zł za metr kwadratowy. W tej chwili nie wróżymy temu przedsięwzięciu wielkiego powodzenia.

Lofty to indywidualność i wyjątkowy klimat. Architekt Krzysztof Janikowski niedawno widział na zdjęciu gigantyczny loft

# ŻYCIE PO ŻYCIU

Ruiny starej przędzalni można zmienić w ekskluzywny kompleks mieszkalny – koszt metra kwadratowego to 5-6 tys. zł.

- 1 Przez prawie sto lat budynek był eksploatowany na potrzeby przemysłowej produkcji. Pierwsze prace adaptacyjne wymagały wywiezienia pół tysiąca ton gruzu, m.in. po maszynowych fundamentach i peerełowskiej glazurze.
- 2 Rekonstrukcja ceglanych ścian z zabytkową czerwoną cegłą i renowacja konstrukcji żelbetowej mają przywrócić obiektowi jego historyczny charakter. Odrestaurowano też elewację budynku.
- 3 Budowa ścian działowych między mieszkaniami oraz instalacja systemów wentylacyjnych i kanalizacyjnych

wymagają zgody konserwatora zabytków. Dzięki temu budynek zachowa zabytkowy klimat.

- 4 Montaż wysokich na trzy metry aluminiowych okien przywróci budynkowi wygląd, jaki był przewidziany w oryginalnym projekcie z początku XX w.
- 5 Metalowo-szklane antresole i schody w wysokich na 4,7 m pomieszczeniach zwiększą powierzchnię mieszkalną bez uszczerbku na estetyce.
- 6 Podłoga może być kamienna lub drewniana. Końcowy wystrój loftu zależy od wyobraźni i gustu nabywcy.



**ŻYRARDÓW** Rewitalizacja przędzalni będzie kosztowała ok. 30 milionów złotych

w Moskwie, w którym właściciel wstawił fragment scenografii z ulubionego westernu z Johnem Wayne'em. Co nie oznacza, że u nas nie ma odłotowych pomysłów. Znanymi architekt i właściciel pierwszego loftu w Polsce Przemek Łukasik od czterech lat

wraz z rodziną mieszka w byłej lampiarni, kupionej od bytomskiej kopalni węgla. Jego 200-metrowy loft góruje nad okolicą – usytuowany na prawie 9-metrowych słupach. A na dole ma blisko 1000-metrową działkę z ogrodem i boiskiem do koszyków-

ki. Jednak w przeciwieństwie do moskiewskiego fana westernu, który dysponował milionami, Łukasik na kupno i zaadaptowanie mieszkania wydał nieco ponad 130 tys. zł. Na fundamencie wielkiej wyobraźni i małych pieniędzy też można budować. ■