

MARZENA BAC*

Zagospodarowanie nieruchomości przemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów

Słowa kluczowe: lofty, powierzchnie przemysłowe, zarządzanie loftami

Streszczenie: Niniejsze opracowanie przybliży problematykę przekształcania nieruchomości przemysłowych na cele mieszkaniowe i komercyjne na przykładzie loftów. Wyjaśnia zasadnicze pojęcia, charakteryzuje analizowaną przestrzeń, prezentuje dostępną na rynku polskim ofertę i przedstawia pierwsze wnioski z badań kontynuowanych w przyszłości.

We wstępie dokonano przeglądu definicji funkcjonujących w ofercie deweloperskiej. Definicja loftu nawiązuje do cech typowych dla lokalu tego typu: dużej otwartej przestrzeni przemysłowej (nierzadko bez jakichkolwiek ścian działowych), przetworzonej jedynie w stopniu niezbędnym, wynikającym z warunków i wymogów technicznych (zachowane elementy konstrukcji przemysłowej, betonowe podłogi, ściany z czerwonej cegły, surowy fabryczny klimat). Lofty stanowią więc starą przestrzeń postindustrialną dostosowaną do współczesnych wymagań i komfortu życia. Formą łagodniejszą jest *soft loft*, czyli lokal w obiekcie nowo budowanym, noszący znamiona przestrzeni nowoczesnej, stylizowanej na pomieszczenia przemysłowe.

W dalszej części referatu przedstawiono materiały obrazujące najbardziej typowe inwestycje przekształcające przestrzeń przemysłową na współczesną formę lokalu do komfortowego życia i pracy człowieka (opracowane na podstawie analizy ofert rynku pierwotnego z ośrodków miejskich w Polsce o charakterze przemysłowym w przeszłości, takich jak Łódź, Warszawa, Poznań, Kraków, Trójmiasto). Analizowane przykłady mają charakter zarówno loftów, jak i *soft loftów*, zdefiniowanych wcześniej. Według deweloperów oferujących lokale tego typu popyt na tę specyficzną przestrzeń zgłaszają ludzie o określonych cechach, takich jak chęć wyróżnienia się w grupie, indywidualizm, niezależność, odwaga, a częściowo także snobizm.

Wśród wstępnych wyników z analizowanego tematu wskazano uwarunkowania i determinanty rozwoju tej części rynku nieruchomości w Polsce oraz nawiązano do problemu zarządzania nieruchomościami tego typu, zwracając uwagę, że do ostatecznych wniosków w tym zakresie konieczne są dalsze badania.

* dr Marzena Bac – adiunkt, Wydział Zarządzania i Turystyki, Małopolska Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Tarnowie, 33-100 Tarnów, ul. Szeroka 9, tel. +48 14 65 65 536, e-mail: marzena.bac@mwse.edu.pl.

1. Wprowadzenie (pojęcie i charakterystyka loftów)

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie i wstępna charakterystyka nowej w Polsce, a zyskującej na popularności oferty rynku nieruchomości ze styku segmentów mieszkaniowego i komercyjnego. Chodzi o lofty, które choć wywodzą się z rynku amerykańskiego, przyjęły się również w Polsce, a ich oferta rozwija się w większych ośrodkach i aglomeracjach miejskich. Ze względu na specyfikę powierzchni tego typu oraz zauważalny deficyt opracowań (zwłaszcza ekonomicznych) na ten temat lofty stanowią przedmiot rozważań tego artykułu. Niniejsze tezy są wynikiem wstępnych badań prowadzonych w tym obszarze i będą uzupełniane w miarę kontynuacji badań. Tymczasem są to wyniki analizy oferty powierzchni tego typu w Polsce opierającej się głównie na informacjach prasowych i wywiadach przeprowadzonych z inwestorami oraz deweloperami podejmującymi się tego rodzaju przedsięwzięć.

Pojęcie „loft” może być nieco mylące z punktu widzenia jego dosłownego znaczenia, z języka angielskiego bowiem *loft* oznacza ‘poddasze, strych’. Słowo to pierwotnie jednak przypisuje się językowi islandzkiemu i tłumaczy jako ‘powietrze, przestrzeń, piętro’ (1, 2). Stąd charakterystyczne cechy powierzchni klasyfikowanej jako lofty, takie jak duża przestrzeń bez ograniczeń (tj. pozbawiona lub z małą ilością ścian działowych), z bardzo wysokimi stropami (minimalna ich wysokość to 3,5 m, najczęściej spotykana około 5 m, najwyższa oferowana dotąd w Polsce to 10 m) jak też oknami (często powyżej 3 m). Deweloperzy reklamują swoje oferty powierzchni o cechach loftu jako luksusową przestrzeń z historycznym duchem, która umożliwi dowolną aranżację i zapewni najwyższy komfort mieszkania w samym sercu miasta. Podkreślają również, że ideą loftów jest duża, otwarta przestrzeń i stare mury, a wartością szczególną atmosfera, jako że każdy z budynków ma ponadstuletnią historię (3).

Lofty narodziły się na przełomie wieków XIX i XX (około roku 1900), jednak moda i rozwój zapotrzebowania na tego typu przestrzeń datuje się na lata 60. XX wieku i wywodzi głównie ze Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, gdzie wśród środowisk artystycznych pojawiła się potrzeba i moda na zamieszkanie w zaadaptowanych pomieszczeniach postindustrialnych budynków. Bohema artystyczna kierowała się wówczas przede wszystkim względami finansowymi, bowiem mieszkanie w takich pomieszczeniach było tanie i choć z pewnością mniej komfortowe, zapewniało swobodę tworzenia i życia. Z czasem niebanalne, mocno zindywidualizowane przestrzenie wzbudziły zainteresowanie innych środowisk, najpierw tych powiązanych ze światem sztuki, kultury i show-biznesu, a następnie również kadry menedżerskiej i finansowej. Możliwości aranżacji architektonicznych w tak skonstruowanej przestrzeni są bardzo duże, zarówno w poziomie, jak i w pionie, stąd coraz nowocześniejsze i ciekawsze rozwiązania za wyższe ceny i wzrost standardu wykończenia i wyposażenia. Ostatecznie współczesne powierzchnie tego typu charaktery-

zują się przestronnością ograniczoną jedynie zminimalizowanymi elementami konstrukcji nośnej, łączeniem różnorodnych materiałów, technik i stylów budowlanych (stal, szkło, drewno, cegła, beton) oraz możliwością zaaranżowania dodatkowych miejsc (antresole, tarasy na dachu, a nawet ogrody). Dzisiejsze lofty to synonim komfortu i jakości, wręcz prestiżu, wysokiej ceny i najnowocześniejszych rozwiązań architektonicznych. Lofty można zaliczyć do segmentu apartamentowców, którymi coraz częściej obok elity artystycznej i ekonomicznej interesują się młodzi ludzie, najczęściej z bardzo dobrym wykształceniem i zarobkami, traktując mieszkanie w takich obiektach zarówno jako realizację marzeń o niepowtarzalnej i nieograniczonej przestrzeni do życia, jak i inwestycję przynoszącą dochód.

Najsłynniejsze wnętrza o cechach loftów znajdują się w Nowym Jorku (moda na lofty narodziła się w dzielnicach SoHo – *South of Houston*, TriBeCa – *Triangle Below Canal Street* i Greenwich Village, skąd wywodzi się ruch artystyczny Nowego Jorku, tj. w okolicach Central Parku i Piątej Alei) (4), Bostonie, Paryżu, Londynie czy Berlinie. W krajach wysoko rozwiniętych ceny za lokale mieszkalne urządzone w murach byłych obiektów fabrycznych sięgają milionów dolarów (np. znany muzyk Lenny Kravitz za ponad 500 m² powierzchni o cechach loftu w centrum Nowego Jorku – Crossy Street 30 – zapłacił w 2001 roku 11 mln USD, a sprzedał w 2010 roku za 14 mln (5)). Cena za 1 m² loftu w Nowym Jorku sięga 12 tys. USD, w Czechach od 3 do 4 tys. USD, natomiast w Moskwie za 1 m² loftu z widokiem na rzekę można zapłacić nawet 30 do 50 tys. USD (6).

Polskie lofty powstają najczęściej w wyniku działań rewitalizacyjnych, obejmujących szerszy zakres prac ukierunkowanych na ożywienie zdegradowanych obszarów miejskich. Istniejący w Polsce zasób nieruchomości przemysłowych o charakterze historycznym (XIX-wieczne młyny, przędzalnie, zakłady tkactwa, spichlerze itp.) staje się coraz częściej przedmiotem projektów rewitalizacyjnych na olbrzymią skalę, których celem nadrzędnym jest przywrócenie świetności dawnym budynkom przemysłowym poprzez nadanie im nowej funkcji użytkowej (najczęściej mieszkalnej, ale także komercyjnej). Generalnie chodzi więc o przekształcanie starych obiektów fabrycznych w nową formę użytkowania (zamieszkania, pracy i usług).

Powtórne zagospodarowanie dawnych przestrzeni przemysłowych pozwala na ożywienie planistyczne dzielnic, w których się mieściły, przyspieszając decyzje rewitalizacyjne na tych terenach. Bardzo często są to centra miast, gdyż lokalizowane niegdyś na ich obrzeżach zakłady produkcyjne w miarę rozwoju miast i upływu czasu „obrosły” młodszą tkanką miejską. Obecnie więc stanowią często dobrą lokalizację, co wpływa dodatkowo na wysoki poziom cen utrzymujący się w tym zasobie od czasu jego reaktywacji, czyli ożywienia w naszym kraju mody na taki styl mieszkania.

Możliwości adaptacyjne powierzchni przemysłowych na cele mieszkaniowe czy komercyjne są obwarowane wieloma warunkami. Z punktu widzenia możliwości technicznych bądź prawnych nie wszystkie aranżacje można przeprowadzić, jako że typowe lofty powstają w obiektach starych, najczęściej objętych nadzorem kon-

serwatorskim. Nowoczesne udogodnienia budowlane, takie jak windy szybkie, rozbudowane systemy wizyjne, stają się atutem loftów nowo budowanych, wzorowanych na loftach utworzonych w obiektach przemysłowych. Różnice między loftami postindustrialnymi a nowoczesnymi są widoczne w lokalizacji (nowoczesne częściej umiejscawiane są w dzielnicach na obrzeżach stanowiących typowe „sypialnie” miast, tworząc nierzadko kompleksy mieszkaniowe świetnie wkomponowane w otoczenie naturalne), materiałach wykorzystanych do budowy obiektu od jego podstaw (nowoczesne, bezpieczne, ekonomiczne, często także ekologiczne), a nade wszystko w bryle i wizerunku zewnętrznym (współczesne, przeszklone i „lekkie” budynki w przeciwieństwie do „ciężkich”, stylowych i surowych obiektów przemysłowych, wybudowanych najczęściej z czerwonej cegły). Typowe lofty przemysłowe¹ łączą elementy starej tradycyjnej zabudowy (stal, drewno, cegła, beton) z nowoczesną (szkło, aluminium, stal, nowoczesna ceramika). Charakter przestrzeni tworzą zachowane części fabryczne, słupy, nieotynkowane ceglane ściany, betonowe podłogi, niewydzielone poziomy, nieosłonięte instalacje, stalowe schody.

Soft lofty, czyli nowo budowane mieszkania stylizowane na pofabryczne, bywają wśród deweloperów oferujących lokale z segmentu loftowego określane dość nieścisłe, np. jako liberalne lofty budowane jako kompleksy mieszkaniowe czy bloki mieszkalne od podstaw². Dla podkreślenia przeciwieństwa spotyka się operowanie pojęciem *hard loft* (są to zatem „prawdziwe lofty” powstałe w dawnych obiektach przemysłowych). Uważa się, że *soft lofty* wywodzą się z USA i Kanady, gdzie trafiły do zamożnych klientów poszukujących ofert budowlanych różniących się od standardów deweloperskich. Te największe i najbardziej znane: *Devonshire Lofts*, *Corktown Lofthouses*, *Hammersmith Lofts* czy *soft loft 66 Portland* w Toronto (7) łączą przestrzeń mieszkalną i komercyjną w centrum miasta, mając oczywiście przemysłową historię.

W Polsce projektów tego typu pojawia się coraz więcej, aczkolwiek warto zaznaczyć, że rzeczywiste zakwalifikowanie ich jako *soft loft* wymagałoby bliższej analizy konkretnych realizacji, bowiem zdarza się nadużycie tego określenia i zastosowanie go w przypadku nowoczesnego kompleksu mieszkaniowego o podwyższonym standardzie.

Powierzchnie loftów oferowanych w Polsce stanowią specyfikę naszego rynku, jako że mieszczą się przeciętnie w granicach 40–200 m² (w USA i innych krajach powierzchnia 500 m² nie jest w tym segmencie przesadą), co w pewnym sensie przeczy idei loftu³.

¹ Czyli te tworzone w następstwie zmian przekształcających stare, najczęściej zabytkowe obiekty przemysłowe w nową formę, tj. przestrzeń (lokale) pełniącą nowe funkcje użytkowe (mieszkalne, komercyjne). Stosunkowo coraz częściej dla tego typu loftów pojawia się wśród deweloperów i architektów określenie *hard* w odróżnieniu od funkcjonujących od paru lat *soft loftów*, czyli loftów budowanych od podstaw na wzór *hard loftu*, z zachowaniem surowych elementów wykończenia, takich jak w budownictwie przemysłowym (patrz: dalsza część artykułu, tablica 2).

² Na podstawie analizy ofert deweloperskich przedstawionych w niniejszym opracowaniu (tablica 1).

³ Pod tym względem rynek loftów w Polsce zachowuje się podobnie jak tradycyjny rynek mieszkaniowy – najczęściej poszukiwane i najszybciej sprzedawane są mieszkania o powierzchni około 40 m².

2. Rozwój rynku loftów w Polsce

Pierwsze lofty w Polsce powstały w Łodzi w XIX-wiecznej fabryce Karola Scheiblera (rozpoczęcie realizacji w 2006 roku – ukończenie w 2010). Kolejne lofty wybudowano w Żyrardowie (rok 2006 – prace wykończeniowe były prowadzone jeszcze w 2012 roku), a następne w Gliwicach, Warszawie, Poznaniu czy Krakowie. Loft Bolko jest natomiast w ogóle pierwszym przykładem przekształcenia powierzchni przemysłowej na użytkową do życia codziennego ludzi (w tym przypadku mieszkalną).

Najlepszym okresem dla inwestycji tego typu był rok 2006, kiedy chętni na zakup loftów zapisywali się na listę rezerwacji lokali. Zdaniem deweloperów oferujących ów produkt ceny w tym segmencie wyróżniają się stabilnością, natomiast wartość tych obiektów rośnie ze względu na ograniczoną podaż nieruchomości fabrycznych. Fabryk i innych budynków przemysłowych, które nadają się do przebudowy, jest w Polsce mało i nie są to takie skupiska jak w Łodzi i Żyrardowie, a jedynie pojedyncze obiekty. Podczas przebudowy zmienia się całe otoczenie obiektów – powstają pasáže, sklepy, usługi, nowe ulice i rozwiązania komunikacyjne – jest to więc początek długofalowej inwestycji i w ten sposób inwestycje sąsiednie można sprzedawać drożej (8). Tworzenie loftów to przekształcanie fragmentów miasta z dzielnic przemysłowych w mieszkaniowe lub biurowe (przykładem może być Służewiec w Warszawie, Żyrardów czy Łódź). W ten sposób lofty naturalnie tworzą rewitalizację dzielnic. Jednak inwestycje takie jak w Łodzi i Żyrardowie (uchodzące za wzorcowe przykłady dostosowania obiektów przemysłowych do współczesnych wymogów rynku i potrzeb klientów, ze starannym zachowaniem szczegółów/detali architektonicznych)⁴ to ogromne wyzwanie, bo przekształcają określoną część miasta, nadając jej nowy format i tworząc atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców. Najczęściej jest to piękna zabytkowa architektura stanowiąca równocześnie furtkę do przyszłości. Bardzo pozytywnym aspektem loftów jest właśnie fakt przywracania tych obiektów poprzez rewitalizację z powrotem miastu. Lofty wspomagają kreowanie mody środowiskowej i wyznaczają trendy, skłaniając do zmian bliższe i dalsze otoczenie w swojej lokalizacji. Należy jednak podkreślić, że proces budowy loftów jest znacznie bardziej kapitałochłonny i czasochłonny niż budowa nowego obiektu od podstaw (koszty co najmniej 1,5 razy wyższe) (8).

Przykłady zabudowy loftowej w Polsce zostały przedstawione w tabelicy 1.

⁴ Na podstawie analizy wypowiedzi osób specjalizujących się w tego typu przestrzeniach i poszukujących ich na własne cele na forach portali takich jak „Gazeta Krakowska” czy portal Interia.pl (październik–listopad 2012).

Tablica 1. Przykłady polskich loftów
(Table 1. Examples of Polish lofts)

Miejsce (Location)	Powierzchnia w m ² * (Surface in m ²)	Cena brutto w zł/m ² ** (Gross price in PLN/m ²)
Bolko Loft w byłej lampiarni dawnych Zakładów Górniczo-Hutniczych Orzeł Biały w Bytomiu	Architekt P. Łukasik zakupił go za 130 tys. zł i przerobił na mieszkanie o pow. 200 m ² (8 m nad ziemią)	
„U Scheiblera” – Łódź, na Księżym Młynie, w murach XIX-wiecznej przędzalni	421 loftów: 30–180	5,5–8 tys. (w 2006 r. ceny wynosiły 3,6–3,8 tys., obecnie sprzedaż prowadzi syndyk po ok. 4 tys.)
Lofty de Girarda przy ul. Hiellego w Żyrardowie, w budynku Nowej Przędzalni Lnu, wzniesionej na początku XX wieku (1913 r.)	208 loftów (w tym 30 penthouse’ów na ostatnich piętrach: 35–100 m ² ; galeria handlowa w przyziemiu: ok. 2 tys. m ²)	5,9–7,5 tys.
Stary spichlerz – Gliwice, ul. Zygmunta Starego, rewitalizacja XIX-wiecznego spichlerza wśród dawnych budynków koszarowych Pruskiej Jednostki Wojskowej	30 loftów: 79–320	6–8 tys.
Kompleks „Warzelnia” – Poznań, Kobylepole, XIX-wieczny browar Mycielskich	54–206	od 6 tys.
Tobaco Park – Łódź, ul. Kopernika, lofty mieszkaniowe w dawnej Łódzkiej Wytwórni Papierosów (w sumie 7 budynków: 4 pofabryczne, 3 nowe)	59 loftów: 36–162	4715–5115
Fabryka Wyrobów Wełnianych Karola Kretschmera – Łódź (III etap inwestycji Tobaco Park: rewitalizacja XIX-wiecznej Fabryki Wyrobów Wełnianych Karola Kretschmera)	100 loftów: 36–200	od 4,7 tys.
Polskie Zakłady Optyczne – Warszawa, ul. Grochowska: 5 połączonych z sobą budynków (West Development przeprowadza rewitalizację, sprzedaż również poprzez aukcję internetową na platformie przetargowej Polskiej Wytwórni Papierów Wartościowych)	48 loftów: 71–270	w zależności od budynków: 13 420 przy ul. Grochowskiej i 14 tys. – przy ul. Kamionkowskiej
City Park – Poznań, dawne koszary ułańskie	39–152	7–8 tys. (2007 r.), w 2012 r.: od 8,5 tys.
Lofty Ułańskie – Poznań, ul. Wyspiańskiego, Wojskowa, Ułańska, w XIX-wiecznych budynkach XV Pułku Ułanów	66–163	7,4–11 tys.

Lofty Platinum (Archicom) – Wrocław, ul. Inowrocławska; lokale mieszczą się w XIX-wiecznej, odrestaurowanej destylatorni braci Wolff	56–132	6,5–9,2 tys.
Lofty w Młynie na krakowskim Zabłociu, w XIX-wiecznym młynie Ziarno	45–219	Początkowo 12,7–24 tys.; 2012 r. – od 9 tys. (do ponad 18 tys.)
Woronicza Qbik – Warszawa, ul. Woronicza i Racjonalizacji (współczesne budynki w stylu loftów; pierwszy soft loft w Polsce)	380 mieszkań: 32–206	9–15 tys.
„Szafranowe Domy” – soft lofty w Gliwicach, ul. Kozielska	74–122	od 7,4 tys. w 2009 r.; w 2012 r. – 5 tys.
Nowoczesne lofty – Kraków, ul. Ślusarska (II etap inwestycji Lofty w Młynie)	47–96	6588–9720
Fort Forest – Gdynia, ul. Kańskiego	73,8–160,3	3748–4883
Sokółka Zielenisz – Gdynia, ul. L. Staniszewskiego	57,1–157,7	3304–4000
Patio Róży – Gdynia, ul. L. Staniszewskiego	97,4–146,2	3021–4534
Wilczynio – Ogród – Gdynia, ul. S. Filipkowskiego	93,8–166,5	3012–4362
Centrum Praskie Koneser – Warszawa, ul. Ząbkowska, Białostocka i Nieporęcka oraz Markowska, budynki dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser (obszar: 5 ha, przestrzeń typu <i>mixed-use</i> z lokalami do 2,5 tys. m ²)	ok. 330 lokali (w tym mieszkania, soft lofty i 10 loftów w budynku Mennicy Państwowej): 35–170 m ² , ok. 22 000 m ² biur w klasie A i B+, ok. 22 500 m ² pow. handlowej	ok. 8 tys. (realizacja do 2015 r.)

* Wiele z ofert mieszkań oprócz podanej powierzchni posiada dodatkowo antresole (o powierzchni przeciętnie 15–25 m²).

** W przypadku loftów ceny zależą głównie od kondygnacji (im wyżej, tym drożej) i strony świata, ale także metrażu, standardu wykończenia oraz rozwiązań architektonicznych przestrzeni (indywidualizacja projektów). Ceny ulegają zmianom zgodnie z koniunkturą na rynku nieruchomości (sprzedaż trwa kilka lat, gdyż deweloperzy wolą czekać na klienta, niż obniżyć ceny – w związku z czym na ogół rosną one, ewentualnie utrzymują się na stabilnym poziomie).

Źródło: opracowanie własne na podstawie oferty deweloperów analizowanej z ogłoszeń w prasie i mediach w latach 2006–2012 (1, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, s. 60, 19, 60, 20, 21, 22).

Ze względu na uwarunkowania historyczne i przemysłowe najczęściej inwestycji typu loft wśród ofert deweloperskich można znaleźć w ośrodkach takich jak Łódź, Poznań, Warszawa, Bytom, Gliwice⁵. Nie brakuje tam obiektów do rewitalizacji, ta-

⁵ Małopolska nie jest obszarem typowo przemysłowym jak wskazane ośrodki (okolice Łodzi, Warszawy i Śląska). W Krakowie oddano dotąd tylko lofty w budynku młyna na Zabłociu, ale z pewnością i w tym województwie postindustrialne obiekty nadają się na tę formę zagospodarowania przestrzeni (np. w Tarnowie budynki młyna zlokalizowane blisko centrum miasta).

kich jak stare huty, spichlerze, młyny, magazyny, szyby, fabryki, tkalnie, przędzalnie, browary czy zajezdnie tramwajowe i koszary wojskowe. Koszary wojskowe stają się coraz częściej przedmiotem inwestycji deweloperów na powyższe cele, jednak ze względu na pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości w kraju wzrosły ceny obiektów nadających się do tego typu przekształceń (dodatkowo po pierwszych udanych inwestycjach tego typu w Łodzi i Żyrardowie ceny starych fabryk w otoczeniu wzrosły nawet dziesięciokrotnie). Kolejnym problemem jest groźba wyburzenia starych obiektów poprzemysłowych, zwłaszcza jeżeli nie zostaną one objęte ochroną konserwatorską (choć znane są przypadki w Warszawie, że mimo tej ochrony i licznych protestów społecznych fabryki zostały wyburzone, bowiem bardziej opłaca się wybudować w tym miejscu nowy obiekt, np. trzykrotnie większy). Paradoksalnie deweloperom opłaca się niekiedy zapłacić nawet bardzo wysokie kary, by na miejscu starej fabryki wybudować nowy obiekt od podstaw, bo i tak w ostatecznym rozliczeniu jest to posunięcie tańsze, więc korzystniejsze dla inwestora (8) (podobna sytuacja miała miejsce w Krakowie, gdzie inwestor posiadał już nakaz rozbiórki dawnych Zakładów Zieleniewskiego, udało się jednak mimo braku wpisu budynków do rejestru zabytków uznać je za wartościowe relikty przeszłości i wynegocjować z inwestorem zabudowę zachowującą elementy industrialnej architektury: przekształcona ma być dawna hala produkcyjna i kuźnia, a dodatkowo ma powstać kompleks nowych budynków = apartamentowców) (23).

Na cele mieszkaniowe i inwestycyjne (komercyjne – galerie, hotele, hostele, restauracje, kluby, kawiarnie i kawiarenki, pracownie, biura, gabinety i inne punkty usługowe, w tym coraz częściej żłobki i przedszkola) wykorzystuje się dziś nawet obiekty inżynieryjne, takie jak wieże ciśnień, silosy czy gazometry (np. przebudowa gazometrów w Paczkowie na muzeum, w Ostrowie Wielkopolskim na biurowiec czy części Gazowni Warszawskiej w Warszawie na zespół usługowo-mieszkaniowy) (4). Ze względu na ograniczony zasób obiektów postindustrialnych nadających się pod taką zabudowę, położonych w dogodnej lokalizacji (blisko centrum lub trójki komunikacyjnych umożliwiających szybkie dotarcie do centrum miasta = danej aglomeracji) i w odpowiednim stanie technicznym narodził się surogat loftu – *soft loft*, tworzony od podstaw przez deweloperów.

We współczesnej ofercie deweloperskiej w dużych aglomeracjach Polski (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław) coraz częściej pojawiają się ogłoszenia o sprzedaży lokali mieszkaniowych ponadstandardowych/luksusowych, jednak w stosowanej tu klasyfikacji występują nieścisłości, a nawet określenia mylne (nieadekwatne do faktów). Podstawowe czynniki i kryteria, które powinny spełniać poszczególne typy lokali mieszkań z tzw. górnej półki, takie jak loft – w tym *hard* i *soft*, apartament i penthouse, przedstawia tablica 2. Analizując przykłady ofert z polskiego rynku nieruchomości, można przyjąć, że cechy obiektów odpowiedzialne za przynależność do właściwej klasy podlegają wpływowi czasu, miejsca i rozwoju techniki.

Tablica 2. Kryteria klasyfikacji mieszkań ponadstandardowych
(Table 2. Criteria of classification more than standard flats)

Kryteria/czynniki (Criteria) Klasyfikacja (Classification)	Funkcjonalność (Functionality)	Moda (Fashion)	Luksus (Luxury)
<p>Loft – hard</p>	<p>duża otwarta przestrzeń (<i>open space</i>), wysokie stropy (możliwość zbudowania antresoli), różnorodność materiałów wykończeniowych (stal, czerwona cegła, szkło), dodatkowa powierzchnia (tarasy, ogrody dachowe – choć nie zawsze jest to możliwe)</p>	<p>zabytkowy obiekt z „klimatem” (postindustrialny) i technologicznymi udogodnieniami (elementy luksusu⁶), <i>open space</i>, surowe wnętrza (elementy konstrukcyjne, nieosłonięte rury, stal, ściany z czerwonej cegły, jasna, biała kolorystyka, wysokie pomieszczenia), taras czy ogród na dachu (o ile są takie możliwości), dodatkowe udogodnienia na terenie obiektu (elementy luksusu), garaże w budynku, parkingi, osiedla strzeżone, lokalizacja blisko centrum lub atrakcyjnych terenów zielonych jak wyżej, ale obiekt nowy i nowoczesny w budowie, technologia od podstaw, stylizowany w wyglądzie zewnętrznym na <i>hard lofcie</i>, tarasy/ogrody dachowe</p>	<p>wygląd zewnętrzny (wejście, hol, recepcja – materiały wykończeniowe, surrealistyczny charakter obiektów przemysłowych), dodatkowa przestrzeń w pionie (antresole), nowoczesne udogodnienia w budynku, lokalu i otoczeniu (windy szybkie, klimatyzacja, wymienniki ciepła – rekuperatory, kluby właścicieli, baseny, siłownie, recepcja, obiekt zamknięty i chroniony, elektroniczna kontrola dostępu), atrakcyjne sąsiedztwo i otoczenie (ścieżki rowerowe, rzeka, jezioro/staw, korty tenisowe), dostępność komunikacyjna, dobra lokalizacja (usługi komercyjne, restauracje, dobre sklepy) jak wyżej, a dodatkowo tarasy/ogrody dachowe</p>
<p>– soft</p>	<p>jak wyżej, ale więcej swobody aranżacyjnej (brak ograniczeń wynikających ze specyfiki starej zabudowy fabrycznej) i możliwości dzielenia przestrzeni według własnych wyobrażeń (często zgłaszanych deweloperowi na etapie budowy obiektu), najczęściej 2 poziomy, tarasy, balkony (często więcej niż jeden)</p>		

⁶ Zob. następną kolumna kryteriów i czynników.

<p>Apartament (<i>Luxury apartment</i>)</p>	<p>wygodne i ustawne pomieszczenia – minimum 3 pokoje, najlepiej o powierzchni 30 m² każdy (kuchnia, salon lub salon połączony z kuchnią, główna sypialnia z prywatnym wejściem do łazienki i garderoby, gabinet/pokój gościnny/druga sypialnia, łazienka ogólna, pralnia lub pomieszczenie gospodarcze oraz osobna łazienka do każdej kolejnej sypialni), o charakterystycznym rozkładzie (wrażny podział na część dzienną i nocną, nie tylko dla mieszkańców, ale i gości), minimalna powierzchnia 100 m² (w szczególnych przypadkach można określić tak mieszkanie o powierzchni nieznacznie mniejszej, np. 95 m², pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów), jasność i doświetlenie pomieszczeń światłem dziennym (usytuowanie względem stron świata), przestronne balkony, tarasy, ogrody zimowe</p>	<p>określony rozkład pomieszczeń z wyznaczeniem strefy dziennej i nocnej oraz częścią dla mieszkańców i gości, centralna klimatyzacja, elementy luksusu, wysokie budynki z ciekawą panoramą (np. Sea Towers w Gdyni)</p>	<p>wysoki standard wykończenia (zarówno mieszkania, jak i części wspólnych budynku), centralna instalacja klimatyzacyjna, minimalna wysokość stropu 2,9–3 m, zabezpieczenie przed hałasem (w ciągu dnia do 40 dB, w nocy – 30 dB), występowanie w budynku windy (nawet gdy nie jest to wymagane przepisami prawa), garaż podziemny, ochrona, recepcja w budynku lub na osiedlu, bliskość infrastruktury usługowej, lokalizacja w/lub blisko centrum oraz terenów zielonych/rekreacyjnych</p>
<p>Penthouse</p>	<p>podobnie jak powyżej i dodatkowo: luksusowy apartament, powierzchnia ponad 100 m², najwyższe piętro budynku, tarasy dachowe z pięknym widokiem (minimalna powierzchnia tarasu 25 m²), 2 poziomy, prywatna przestrzeń rekreacyjna i zielona (oranżerie, ogrody), ograniczona liczba lokali</p>	<p>duże tarasy na dachach, drogie i kosztowne elementy wykończeniowe, elementy luksusu, budynek zaprojektowany przez popularnego architekta (renoma, prestiż), najwyższe ceny</p>	<p>tarasy dachowe z odpowiednim widokiem, wysoki standard materiałów i wykończenia (najwyższa jakość i ceny), nierzadko ogrody, baseny, solaria, sauny, siłownie, korty do wyłączności właściciela penthouse`u, ochrona 24 h, recepcja, windy emitujące minimalny hałas, lokalizacja</p>

Źródło: opracowanie własne na podstawie (24, 25, 26, 27).

3. Uwarunkowania i determinanty rozwoju loftów w Polsce

Przyszłość nieruchomości o cechach loftów i rozwój tego rynku są uzależnione od wielu elementów i czynników. Tworzą one grupę uwarunkowań i determinant, z których najbardziej typowe przedstawia tablica 3 oraz rysunek 1.

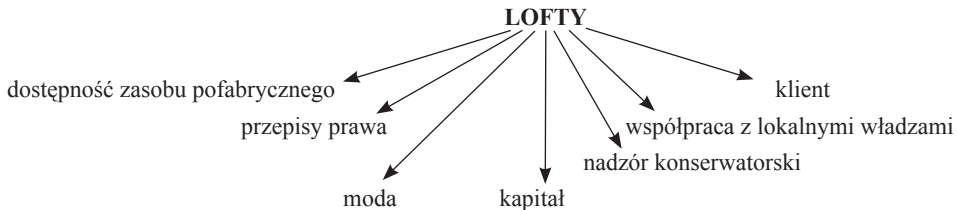
Tablica 3. Uwarunkowania rozwoju loftów w Polsce
(Table 3. Conditioning of lofts development in Poland)

Uwarunkowania (Conditioning)	Czynniki (Factors)
historyczne (historical)	występowanie zabytkowych obiektów przemysłowych w danym miejscu/mieście, ich lokalizacja
techniczne, projektowe, architektoniczne (technical, design, architectural)	stan techniczny obiektu, możliwości adaptacyjne, technologia budownictwa i wykończenia
prawno-polityczne (legal and political)	własność, przepisy z zakresu ochrony konserwatorskiej oraz środowiska, istnienie planów zagospodarowania przestrzennego, polityka władz samorządów lokalnych, czas oczekiwania na warunki zabudowy, programy rewitalizacyjne w kraju/regionie i pomoc w pozyskiwaniu środków na nie (programy rządowe czy unijne), organizacja i przebieg przetargów (zamówienia publiczne), polityka wobec inwestorów wykonawców (ścieżki ułatwiające i wspierające duże inwestycje – preferencje i ulgi, szybkie decyzje, współpraca i pomoc ze strony decydentów danego regionu), pozycja państwa w UE (w przypadku inwestora zagranicznego)
planistyczne i urbanistyczne (planning and city planning)	plan zagospodarowania przestrzennego, urbanistyka, zagospodarowanie przestrzeni w najbliższym otoczeniu obiektu, możliwości pozyskania większej przestrzeni na cele rozbudowy
funkcjonalno-użytkowe (functional)	wymiary obiektu, zdolność adaptacyjna obiektu
finansowe (financial)	możliwości nakładowe zarówno inwestora = dewelopera, jak i inwestora = klienta ⁷ (np. właściciela, mieszkańca czy użytkownika loftu), źródła finansowania rewitalizacji i odnowy danego obiektu, zdolność finansowa inwestora wykonującego jako jeden z warunków korzystania z obcego kapitału (pożyczki, kredyty), możliwości finansowe odbiorców lokali, systemy preferencyjne dla inwestora obiektu (ulgi i zwolnienia podatkowe, preferencyjne kredyty i dofinansowania z różnych źródeł)
ekonomiczne (economic)	mikro- i makroekonomiczne: rynek pracy (przede wszystkim lokalny, ale i regionalny), koniunktura gospodarcza i jej cykliczność (moment cyklu – faza), popyt i podaż na rynku nieruchomości, w szczególności w sektorze mieszkań ponadstandardowych – luksusowych, rozwój segmentu apartamentów i mieszkań luksusowych, zasobność klientów, klasa społeczna, oferty bankowe i dostępność kredytów długoterminowych, inwestycje w kraju i regionie, stopa procentowa, rynek zbytu, stabilność gospodarcza państwa, nasylenie rynku mieszkaniowego ofertami lokali nietypowych, niszowych

⁷ W przypadku loftów ich odbiorcami często są klienci = inwestorzy, którzy traktują lokale tego typu jako lokatę kapitału, nierzadko wynajmując innym podmiotom.

formalne (<i>formal</i>)	warunki terminowe inwestycji, długość oczekiwania na załatwienie spraw formalnych umożliwiających rozpoczęcie prac
antropogeniczne: ludzkie, społeczne (<i>anthropogenic: human, social</i>)	wizerunek/odbiór społeczny loftów i ich popularność w społeczeństwie, moda, gusty i trendy mieszkaniowe, zainteresowanie i zapotrzebowanie na powierzchni niestandardowe (mieszkania luksusowe i ekstrawaganckie), zdolności projektowe architektów/klientów

Źródło: opracowanie własne.



Rysunek 1. Determinanty rozwoju loftów
(*Figure 1. Determinants of lofts development*)

Źródło: opracowanie własne.

Zasadniczą determinantą w zagospodarowaniu danej powierzchni (zarówno mieszkaniowej, jak i komercyjnej) oraz zarządzaniu nią jest jej klient. Analiza odbiorców loftów wskazuje, że w głównej mierze są to ludzie młodzi, po 30. roku życia (przedział wiekowy 30–45 lat), indywidualiści, kreatywni i postępowi, chcący wyróżnić się w swojej klasie społecznej, lubiący nowe trendy i wolne, nieograniczone ścianami powierzchnie. Są to najczęściej przedstawiciele świata mediów, reklamy, mody i sztuki, wolnych zawodów (prawnicy, architekci, graficy, dziennikarze), single, ewentualnie małżeństwa i pary bez dzieci (w powszechnej opinii lofty nie są odpowiednią przestrzenią dla rodzin z dziećmi), o ponadprzeciętnych zarobkach i poziomie życia. Pytani przez deweloperów, dlaczego zainteresowali się tą ofertą, wskazują na atmosferę dawnych czasów, zupełnie inny wygląd i architekturę, coś nowego i niepowtarzalnego, szerokie możliwości adaptacyjne, niebanalny wygląd, często międzynarodową renomę obiektu, prestiż, ale także lokalizację, duże powierzchnie, możliwości atrakcyjnego zagospodarowania przestrzeni przy tych obiektach – parkingi, place zabaw⁸. Znaczna część ofert dotyczących loftów zostaje wykupiona przez inwestorów z Wielkiej Brytanii, Francji, Kanady, Hongkongu, głównie w celach biznesowych (lokalizacja dla tworzonych oddziałów firm lub lokum dla przedstawicieli zarządów w Polsce).

⁸ Ankieta przeprowadzona przez firmę West Development, która zajmuje się rewitalizacją Polskich Zakładów Optycznych w Warszawie (3).

4. Zakończenie

Zagospodarowanie starych obiektów mających niegdyś zastosowanie w przemyśle to złożone zagadnienie obarczone wieloma utrudnieniami i ryzykiem. Przestrzeń poprzemysłową, z której wywodzą się lofty, należy traktować jako dobro rzadkie, zważywszy na podane wcześniej uwarunkowania, a zwłaszcza na obecny ich stan techniczny i możliwości adaptacyjno-architektoniczne, które dodatkowo ograniczają także przepisy chroniące zabytki czy środowisko. Wiele z obiektów tego typu zostało wyburzonych lub tak poważnie zaniedbanych, że o ich rewitalizację i odnowę musiałby pokusić się naprawę bardzo silny finansowo inwestor, najlepiej mający wsparcie w dużej zagranicznej grupie kapitałowej. Poważnie zniszczone, zapomniane, nieużywane i niedostosowane do współczesnych wymagań użytkowych (przestarzałe łącza – inny system, współczesne media i udogodnienia, nowoczesne systemy ciepłarniane i klimatyzacyjne itp.) ponadstuletnie fabryki i inne obiekty postindustrialne stanowią problem planistów i urbanistów mających na uwadze rozwój miasta i względy estetyczne. Udana rewitalizacja jest więc z pewnością szansą nie tylko dla samych obiektów, ale i dla całych dzielnic/aglomeracji, w których są zlokalizowane. Powstanie *soft loftów* może być niejako remedium na powyższe utrudnienia. Bez wątpienia jednak lofty (i *soft lofty*) to produkt niszowy, którym interesują się grupy społeczne z nieprzeciętnym podejściem do przestrzeni mieszkalnej, twórczej czy zawodowej. Lofty, jako segment stosunkowo młody na polskim rynku nieruchomości, mogą stać się przedmiotem różnorodnych analiz rynkowych, co jest tym bardziej pożądane, że badań tego typu praktycznie nie ma, a zarządzający tymi obiektami odczuwają ich brak. Zarządzanie każdą nieruchomością jest procesem złożonym, wielozadaniowym, a zarządzanie powierzchnią typu loft dodatkowo komplikuje specyfika charakteryzująca tę przestrzeń. Konieczność ścisłej współpracy i dostosowania do przepisów nadzoru konserwatorskiego jest już dużym utrudnieniem. Równoczesne zarządzanie w jednym obiekcie powierzchnią mieszkalną, komercyjną i wspólną wymaga kompleksowego podejścia, a objęcie tym działaniem także obszarów zielonych i rekreacyjnych, z którymi często w otoczeniu loftów się spotyka, bywa już sporym wyzwaniem dla podmiotu podejmującego się tego zadania.

Deweloperzy z tej części rynku nieruchomości nie chcą wiązać się z budynkiem na stałe, jednak wygórowane ceny za lofty zmuszają ich do wieloletniego zarządzania tym obiektem. Nieodzyskany w stu procentach nakład, jakiego inwestor dokonał w celu przekształcenia starych obiektów w nowe, atrakcyjne przestrzenie, predysponuje do wyższego ryzyka, którego podjęcie nierzadko kończy się upadkiem podmiotu. Tak stało się z inwestorem, który zrealizował pierwsze w Polsce lofty „U Scheiblera” w Łodzi, mimo bardzo korzystnej sytuacji na rynku nieruchomości w momencie rozpoczęcia inwestycji i kolejki oczekujących na rezerwację loftów. Do upadku firmy w 2011 roku z pewnością przyczyniło się oczekiwanie na „ostatnich klientów” i konieczność odpowiadania przez cały ten okres za nietypowy obiekt,

w tym udźwignięcie kosztów zadłużenia finansowego, najczęściej w banku. Inwestowanie więc w tego typu przedsięwzięcia jest długoterminowym zamrożeniem kapitału przy rosnących potrzebach zarządczych takiej powierzchni. Doświadczone firmy zarządzające nieruchomościami sprostają zadaniu, aczkolwiek czeka ich zarządzanie budynkiem nietypowym, łączącym w sobie elementy przemysłowe (budynek przemysłowy/powojenski z infrastrukturą dopasowaną do jego dawnych celów), mieszkaniowe, komercyjne (hotel, restauracje, punkty usługowe, przedszkola/żłobki itp.), jak i sportowo-rekreacyjne czy wypoczynkowe (baseny, siłownie, korty, sauny, recepcja, ochrona z elektroniczną kontrolą dostępu, garaże, parkingi, ścieżki rowerowe itd.). Dodatkowo klient, a więc właściciel loftów, jest stroną nietypową – ma więcej pieniędzy i wygórowane oczekiwania, chce luksusu i niepowtarzalności. Połączenie tego wszystkiego implikuje dodatkowe problemy i konflikty. Z drugiej strony przekształcenie dawnych powierzchni przemysłowych w lofty daje szansę na zarządzanie obiektem, którego wartość będzie się utrzymywać, a może i wzrastać. Jednak bliższej analizy zarządzania loftami można dokonać na podstawie szczegółowych badań takich procesów (*case study*), a tych niestety na dzień dzisiejszy się nie spotyka. Dopiero zestawienie konkretnych wyników i wniosków z pozyskanych materiałów badawczych zaowocuje pogłębionym studium zagospodarowania i zarządzania loftami w Polsce.

Bibliografia

1. Drozdowska M., *Lofty w modzie* [online, dostęp 11.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://dom.money.pl/design/architektura/artukul/lofty;w;modzie,196,0,249540.html>.
2. Drozdowska M., *Stare fabryki wracają do życia* [online, dostęp 11.11.2012]. Dostępny w Internecie: http://www.sztuka-architektury.pl/index.php?ID_PAGE=3569.
3. *Lofty soft i hard* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: http://www.mieszkaniowy.com/lofty_soft_i_hard-nieruchomosci1722.html.
4. Ebing J.S., *Nowe funkcje budowli inżynierskich*, „Zawód: Architekt” 2010, nr 1 [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: http://www.zawod-architekt.pl/artykuly/za1001_budowle.html.
5. Nowak J., *Aaaaaaa sprzedam loft*. Lenny Kravitz [online, dostęp 8.11.2012]. Dostępny w Internecie: http://porady.domiporta.pl/poradnik/1,127275,9614361,Aaaaaaa_sprzedam_loft__Lenny_Kravitz.html.
6. *Miejsce na Waszą fantazję* [online, dostęp 12.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://pl.pl.allconstructions.com/portal/categories/9/1/0/1/article/3056/loft-miejsce-na-wasza-fantazje>.
7. Toronto Real Estate Blog [online, dostęp 9.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.jeffrey-team.com/blog/toronto-soft-lofts/>.
8. *Kompas nieruchomości – lofty*, Wywiad M. Głogowskiego, Radio Tok FM z D. Orawską z Opal Property Development i Z. Stepińskim, dyrektorem generalnym Green Developments, na portalu Gazeta.dom.pl (7 odcinków) [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: http://www.gazeta.tv/plej/0,100864.html#kanal=Plej,slovo=kompas_nieruchomosci,film=90000_8234449,sortuj=data,strona=1,typ=szukajwww.gazeta.tv.
9. Lofty de Girarda [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.loftydegirarda.eu/>.

10. Agaciak A., *W Krakowie powstały pierwsze lofty!* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.gazetakrakowska.pl/artukul/250331,w-krakowie-powstaly-pierwsze-lofty,id,t.html>.
11. Zawadzka A., *Loft znaczy przestrzeń* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.bankier.pl/lifestyle/wiadomosc/loft-znaczy-przestrzen-1742460.html>.
12. Świech M., *Kto zarabia na loftach?* [online, dostęp 1.10.2012]. Dostępny w Internecie: http://porady.domiporta.pl/poradnik/1,127275,12588061,Kto_zarabia_na_loftach_.html.
13. *Lofty w Młynie* [online, dostęp 12.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://rynekpierwotny.com/mieszkania/malopolskie/krakow/podgorze/krakow-lofts-sp-z-oo,lofty-w-mlynie/>.
14. Bichniewicz A., *BBI Development: rozpoczęcie komercjalizacji Centrum Praskiego Koneser* – materiał wideo [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.retailnet.pl/Wspolna/Wiadomosci/2012/Kwiecien/18/BBI-Development-.aspx>.
15. Koboz K., *Praski koneser nabiera stylu. Co tu będzie?* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,praski-koneser-nabiera-stylu-co-tu-bedzie,41989.html>.
16. *Tobacco Park – historia ukryta w loftach* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://lodz.naszemiasto.pl/dom/artukul/galeria/1281699,tobacco-park-historia-ukryta-w-loftach,id,t.html>.
17. *Lofty w Polskich Zakładach Optycznych* [online, dostęp 12.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://newsy.ewarszawa.com/Lofty%20w%20%20Polskich%20Zak%C5%82adach%20Optycznych,2396.html>.
18. Malkowski T., *Lofty w dawnym spichlerzu w Gliwicach*, „Architektura – Murator” 2010, nr 2.
19. Stiasny G., *Lofty w dawnej fabryce Scheiblera w Łodzi*, „Architektura – Murator” 2010, nr 9.
20. Łukaszewski J., *Mieszkania w starych murach. Poznańskie lofty* [online, dostęp 20.10.2012]. Dostępny w Internecie: http://porady.domiporta.pl/poradnik/1,127275,12690307,Mieszkania_w_starych_murach_Poznanskie_lofty.html.
21. *Szafranowe domy: śląskie soft lofty* [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl/45128,Szafranowe-domy-slaskie-soft-lofty,1,79,1.html>.
22. Janiszewska A., *Zamieszkać w fabryce* [online, dostęp 11.10.2012]. Dostępny w Internecie: <http://rynekpierwotny.com/wiadomosci/z-miast/lodz/zamieszkać-w-fabryce,821/>.
23. Janiszewska K., *Kraków: będą lofty i złobek w fabryce Zieleniewskiego* [online, dostęp 12.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://www.gazetakrakowska.pl/artukul/275937,krakow-beda-lofty-i-zlobek-w-fabryce-zieleniewskiego,id,t.htmlwww.gazetakrakowska.pl>.
24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.
25. Polska Norma P87/B-02151/02, Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
26. Świech M., *Kiedy apartament jest apartamentem?* [online, dostęp 12.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://porady.domiporta.pl/poradnik/2029020,127301,12385810.htmlwww.gazeta.pl>.
27. Definicja apartamentu [online, dostęp 10.11.2012]. Dostępny w Internecie: <http://lüksusowemieszkania.pl/info,definicja-apartamentu>.

Management of post-industrial real estates converted for residential and commercial use on the example of lofts

S u m m a r y: The present article deals with the issue of converting post-industrial real estates for the residential and commercial purposes on the example of lofts. It defines the basic terms, describes the analyzed spaces, shows the offers available on the Polish market and presents the first conclusions drawn from the research which is to be continued in the future.

In the introduction there are presented the most popular definitions used in the real estate developers' offers. The definition of a loft relates to the features typical of this kind of real estate: a huge open post-industrial space (frequently unpartitioned), converted only to meet the necessary technical requirements and preserving the most important elements of industrial buildings, such as, concrete floors, exposed brick walls, raw industrial atmosphere. Therefore lofts are old post-industrial spaces adapted to match the modern standards of living and comfort. This type of post-industrial property is called 'a hard loft' in contrast to 'a soft loft' which is a loft-style residential building built entirely anew and only re-creating industrial 'hard' lofts' style and atmosphere.

In the following parts of the article there is presented the information about the most typical projects converting post-industrial properties into modern types of real estates adapted to be used as comfortable living and working spaces (presented on the basis of the analysis of the offers of the primary market of the following Polish cities with rich industrial past: Łódź, Warszawa, Poznań, Kraków, Tricity). The analysed examples concern both 'hard' and 'soft' lofts (as specified above). According to real estate developers who offer this type of real estates, a certain kind of people look for such accommodation – those who want to stand out from the crowd and are characterised by individualism, independence, courage and sometimes also snobbism.

Among the initial conclusions from debating the issue there have been specified the determinants of the development of this sector of the real estate market in Poland and the matter of managing this type of real estates has been discussed, emphasising the necessity of further research to draw the final conclusions.

K e y w o r d s: lofts, post-industrial areas, lofts management
