|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Mieszkanie w fabryce? Czemu nie! | Data:  21.01.2020 | Prime Time PR |

Mieszkanie w fabryce? Czemu nie!

Mieszkanie w starym browarze, a zakupy w dawnej fabryce wódki? To już nikogo nie dziwi - rewitalizacja to obecnie ceniony trend na rynku nieruchomości. Spójnej, kompleksowej modernizacji podlegają kamienice, a także tereny poprzemysłowe, które niegdyś wyburzano bez próby ponownej adaptacji.

Nowy duch, stare miejsce

Rewitalizacja to proces polegający na wyburzeniu części nieruchomości, a następnie odbudowie według planu z użyciem nowoczesnych materiałów. Najczęściej z budynku poddanego modernizacji pozostają ściany zewnętrzne, tak aby został zachowany pierwotny kształt miejsca. Zazwyczaj generalnej zmianie ulega przeznaczenie nieruchomości, dopasowane do potrzeb współczesnego świata. Przykładów nie trzeba szukać daleko, jeden z nich to chociażby obecnie realizowany, głośny projekt rewitalizacji na ul. Stradomskiej 12-14 w Krakowie, który zakłada odnowę XIV-wiecznej, zniszczonej kamienicy i stworzenie w jej obrębie ekskluzywnego hotelu oraz apartamentów mieszkalnych.

Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl pomysł na przywracanie świetności leciwym nieruchomościom narodził się właśnie w Krakowie,  mieście, które wojna pozostawiła w praktycznie nienaruszonym stanie. Już w latach 90 XX wieku w niegdysiejszej siedzibie królów Polskich, rewitalizacja była sposobem na ratunek dla podupadających budynków.

Obecnie nie tylko Kraków jest miastem przywracającym urodę, a także funkcjonalność budynkom z historią w tle. W Warszawie najbardziej prestiżowe obiekty mieszkalne to skutki rewitalizacji, między innymi Hoża 42, Foksal 13/15, Wilcza i Mokotowska, to nowoczesne miejsca, które pamiętają ubiegłe lata i jako jedne z niewielu budynków w stolicy, przetrwały wojnę i PRL. Jak zauważa Jarosław Jędrzyński, miastem, które od niedawna jest wyjątkowo aktywne w przywracaniu świetności dawnym obiektom, jest Łódź. Według eksperta, rewitalizacji ulegają tam nie tylko nieruchomości, lecz całe place, parki, ulice, a także, nadszarpnięte zębem czasu secesyjne kamienice. Szczególnie ważnym projektem jest jednak znacznych rozmiarów obiekt biurowo-mieszkalny Fuzja, na terenach dawnego zakładu przemysłowego Karola Scheiblera, swego czasu największego łódzkiego fabrykanta. Rewitalizacja obszaru poprzemysłowego w Łodzi nie należy do wyjątków, jest to ważny, prężnie rozwijający się segment rynku nieruchomości.

Mieszkanie zamiast przemysłu

Uprzemysłowienie ziem polskich w XIX wieku to czas rozwoju fabryk i osiedli pracowniczych na terenie aglomeracji miejskich. Obszary przemysłowe powstawały w centrach miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie np. Państwowa Fabryka Cygar i Wyrobów Tytoniowych w Krakowie przy ulicy Dolnych Młynów, czy wspomniane już zakłady włókiennicze Karola Scheiblera, zlokalizowane w niewielkiej odległości od głównego deptaka na ul. Piotrkowskiej. Transformacja systemowa i prywatyzacja przemysłu po roku 1989 wpłynęły nie tylko na społeczeństwo, ale i na krajobraz polskich miast. Wiele z fabryk prężnie działających w centrach upadło, a te, które przetrwały zostały przeniesione na obrzeża aglomeracji. Po wyprowadzce przemysłu na przedmieścia, pozostały rozległe, niejednokrotnie kilkuhektarowe połacie zdegradowanych obszarów, które przez lata popadały w ruinę, pomimo ich wartości historycznej i architektonicznej. Równocześnie, ceny gruntów w centrach miast szły w górę, a liczba dostępnych działek budowlanych malała, rodząc potrzebę zaadaptowania nowych, atrakcyjnych miejsc pod inwestycje. Rozwiązaniem okazały się obiekty i zespoły fabryczne z czasu industrialnego, których potencjał dostrzegli inwestorzy. Jak postanowili je wykorzystać? Powołując się na dr Agnieszkę Turek z Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej, tereny poprzemysłowe można przekształcić w miejsca o różnych funkcjach: mieszkaniowych, handlowych, biurowych, usługowych, kulturowych i magazynowych (dr Agnieszka Turek, *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe*). Pomimo iż jest to skomplikowany i kosztowny proces, idea przywrócenia funkcjonalności i walorów estetycznych poprzemysłowym budynkom, które obecnie mają status spuścizny kulturowej danego obszaru, staje się pozytywnym trendem w naszym kraju. Dowodów tego nie brakuje, chociażby zagłębie lokali na wspomnianej już ul. Dolnych Młynów, osiedle Koneser przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie, Browary Warszawskie na Woli, czy osiedle przemysłowo - mieszkaniowe Księży Młyn w Łodzi.

*- Rewitalizacja to ważna część zagospodarowania przestrzeni w polskich miastach, a także pozytywny trend adaptacji historycznych budynków do współczesnego użytku, między innymi do celów mieszkaniowych. Przestrzenie miejskie, powstałe w wyniku rewitalizacji odznaczają się nowoczesnym designem i odpowiadają potrzebom dynamicznie rozwijających się miast -* komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży spółki Quelle Locum. *- Budynki z historią to także miejsca tożsamości kulturowej mieszkańców. Odnowione, nadają okolicy prestiżowego charakteru oraz działają budująco na lokalną społeczność* - dodaje.

Korzyści dla mieszkańców i miasta

Decydując się na rewitalizację poprzemysłowych terenów, należy liczyć się z wysokimi kosztami takiego przedsięwzięcia, a także z koniecznością przeprowadzenia badań stanu gleby oraz zagospodarowania terenu. Zdarza się, że ze względu na typ produkcji, obszar jest niezdatny do użytku na przykład z powodu skażenia ziemi, jak w przypadku Zakładu Wytwórczego Lamp im. Róży Luksemburg w Warszawie, gdzie prace budowlane zostały przerwane z powodu zbyt dużego stężenia rtęci. W związku z tym, czy inwestycja w poprzemysłowe budynki, przestarzałe i niejednokrotnie zdewastowane jest opłacalna? Oczywiście, że tak. Oprócz niewątpliwego pożytku płynącego z przywrócenia funkcjonalności i estetycznego wyglądu obiektom historycznym, jest to sposób na pozyskanie dodatkowego terenu pod lokale mieszkalne, a także usługowe. Rewitalizacja to również korzyści dla miasta. Przede wszystkim jest to sposób na zwiększenie jego atrakcyjności, poprzez uporządkowanie terenu i zastąpienie przestarzałych pustostanów, estetycznymi i nowoczesnymi obiektami. Jest to szansa na ożywienie obszaru, utworzenie nowych miejsc pracy oraz mieszkań, które ze względu na historyczną genezę, nadadzą prestiżowego charakteru lokalizacji.   
- *Miejsca z historią mają duży potencjał, który można wykorzystać na wielu płaszczyznach, m.in. w komunikacji z przyszłymi nabywcami. Przeszłość fascynuje, dlatego opowiedzenie historii o osobach niegdyś pracujących w tym miejscu, przybliżenie sylwetki właściciela i jego przedsięwzięć to sposób na wzbudzenie zainteresowania. Taką koncepcję można wykorzystać zarówno w mediach tradycyjnych, jak i społecznościowych, np. na Facebooku. Sama nazwa osiedla czy obszaru usługowego nawiązująca do rozwijającego się w minionych latach przemysłu, to wyraz szacunku do miejsca, a także szansa na podtrzymanie więzi mieszkańców danego obszaru, nawet jeśli przeznaczenie terenu uległo zmianie* - komentuje Anna Gumowska, CEO w Prime Time PR, agencji zajmującej się marketingiem nieruchomości.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,** e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87