- PORTAL REWITALIZACJA
- AKTUALNOŚCI

Mieszkania klasy premium w Łodzi? Ta nisza wkrótce ma się zapełnić!

10.02.2022 9:38 (pj) / ŁÓDŹ.PL

- kategoria:
- Portal Rewitalizacji
- Rewitalizacja

Łódź jak dotąd nie dorobiła się nieruchomości z segmentu premium, jednak wiele wskazuje na to, że i ta nisza zostanie wkrótce zagospodarowana.

Kolaż przedstawiający dwie wizualizacje planowanych budynków klasy premium: biurowiec SDH "Central" (po lewej stronie) i Golden Tower (po prawej)

Od lat rynek nieruchomości nadużywa terminu „premium” tak samo, jak słowa „apartament”, wykorzystywanych marketingowo w celu ożywienia sprzedaży. To taki sam element branżowej nowomowy jak określenia typu: górna półka, standard de luxe itd. Każdy chce mieszkać jak najlepiej, więc łatwo dać się złapać na lep pięknych słówek. Stąd wzięły się „apartamenty” o powierzchni 30 mkw. w blokach na

działkach między polem a niczym…

– O zaliczeniu inwestycji do rangi premium decyduje cały szereg warunków, które musi ona spełnić, żeby być godna tego miana. Przy czym, co istotne, musi spełniać je wszystkie, a nie tylko wybrane – mówi Tomasz Błeszyński, prezes Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, doradca i ekspert.

Premium, czyli co?

Po pierwsze – lokalizacja, zaznacza ekspert. Mieszkań premium nie buduje się byle gdzie. Są domeną centrów miast, znanych ulic i prestiżowych dzielnic. Istotny jest nie tylko sam adres działki, ale także sąsiedztwo obiektów tej samej wysokiej klasy.

Po drugie – projekt, architektura. To nie może być budynek niewyróżniający się z otoczenia. Dla klasy premium konieczny jest wysmakowany projekt architektoniczny o wysokich walorach estetycznych.

Po trzecie – funkcjonalność. Standard premium to duże powierzchnie, rozmach, swoboda. Co najmniej 100 mkw. lub więcej – całe piętro. Z wygodnym rozkładem pomieszczeń, dużym balkonem, tarasem widokowym, prywatnym ogrodem – czymś budującym szczególną atrakcyjność takiego lokum.

Po czwarte – jakość. Najlepsze materiały: energooszczędne i ekologiczne, najnowocześniejsze technologie, najwyższej jakości wykonanie. Budownictwo klasy premium nie jest tanie i nie może takie być. To półka dla klientów z grubym portfelem, których stać na wszystko, co najlepsze.

Po piąte – zarządzanie mieszkalnictwem. Premium to coś niepospolitego, wystającego ponad przeciętność. W tym udogodnienia i wygody powyżej średniej: basen, sauna, spa lub studio fitness, sala bilardowa, kręgielnia, klub dla mieszkańców, niepospolita przestrzeń wspólna. Liczy się także system zarządzania obiektem, który gwarantuje m.in. bezpieczeństwo i ochronę lokatorów oraz serwis, który nie tylko zadba o ich codzienny komfort, ale wyręczy w prozaicznych czynnościach, jak np. podstawienie auta z garażu, wyprowadzenie psa lub zamówienie stolika w restauracji. Stosowane rozwiązania Smart Home tylko do pewnego stopnia zapewniają taką obsługę. Dlatego do łask wraca instytucja konsjerża (z franc. concierge), asystenta mieszkańca, który zapewnia takie usługi.

Budownictwo premium jest budownictwem niszowym. Inwestycji tej klasy nawet w skali kraju powstaje niewiele, najwyżej kilka rocznie. To standard dla posiadaczy najzasobniejszych portfeli, na tyle zamożnych, by od mieszkania oczekiwać czegoś więcej niż zaspokojenie elementarnej potrzeby schronienia.

Tymczasem w Łodzi...

Trwający od kilku lat boom w budownictwie stworzył dużą różnorodność oferty mieszkaniowej. Widać ją również w Łodzi. Rynek się zmienia i przemija powoli popularność mieszkanek małych i tanich. Łodzianie chcą też mieszkać wygodnie, przestronnie, a niektórzy, zwłaszcza ci, których na to stać, także luksusowo. Było tylko kwestią czasu, żeby i dla nich powstała stosowna oferta. Jak wiadomo, biznes tak jak przyroda nie znosi próżni. W Łodzi powstawały już i nadal powstają mieszkania z wyższej półki, w cenie powyżej 10 tys. zł za mkw. i licznymi udogodnieniami. Jednak nadal nie z segmentu premium.

W ten najwyższy standard celują dwaj łódzcy – biznesmeni Piotr Misztal i Andrzej Jankowski, którzy po długich perypetiach przygotowują się do budowy Golden Tower – wieżowca, który wzniosą przy ul. Piotrkowskiej 154. Zapowiadają jakość premium bez kompromisów, wyróżniającą się na tle wszystkich polskich inwestycji z tej półki. W projekcie jest m.in. zautomatyzowany parking, strefa fitness z basenem, jacuzzi, saunami, urządzeniami do ćwiczeń i pokojem regeneracji. Do tego klub VIP, dwa maybachy do dyspozycji lokatorów i dbający o nich konsjerż.

W segmencie premium ma lokować się także inna niedawno ujawniona inwestycja – spółki Aura Development, która kupiła

biurowiec SDH „Central” (ul. Piotrkowska 165) i od wyburzeń wewnątrz rozpoczęła jego przebudowę w wysokiej klasy apartamentowiec. Inwestor zapowiada podziemny parking, recepcję, salon masażu, siłownię lub salę do jogi i duże metraże lokali o wysokości 3 m. Każda kondygnacja to 280 mkw., a na jednej mają być maksymalnie 4 mieszkania. Zmieni się także elewacja budynku, zaprojektowana na nowo przez studio Reform Architekt, która gmachowi z lat 50. ma nadać XXI-wieczny sznyt.

Już na etapie realizacji jest też kilka innych inwestycji, które poważnie aspirują do rangi premium, choć niekoniecznie spełniają wszystkie kryteria Tomasza Błeszyńskiego. Jedno jest pewne – mieszkań luksusowych w Łodzi powoli przybywa, choć zawsze będą tylko niewielką częścią rynku nieruchomości.

CENTRAL