

Czy Łódź Może Stać się Polskim Manchester-em?

Jeszcze 15 lat temu pracowały w Łodzi pełną parą ponad stuletnie parki maszynowe. Teraz puste łódzkie fabryki są przystosowywane do nowych potrzeb: urządza się tu siedziby firm, galerie sztuki i centra handlowe.

Popularność pofabrycznych aranżacji biurowych nie jest bynajmniej uzasadniona względami racjonalnymi. Przy porównywaniu czynników takich jak efektywność wykorzystywania oraz doświetlenia powierzchni, wpływających na sprawne funkcjonowanie zajmujących je firm oraz wydajność pracowników, budynki starych fabryk zdecydowanie ustępują nowoczesnym projektom biurowców.

Choć dodatkowo jeszcze rewitalizacja starych budynków pofabrycznych kosztuje więcej niż postawienie budynku od podstaw, odżyło już kilkanaście łódzkich fabryk.

Fabryka Poznańskiego

Wiosną 2006 roku w dawnych fabrykach potentata finansowego Izraela Poznańskiego otwarte zostało olbrzymie Centrum Handlowo-Rozrywkowe „Manufaktura”, w skład którego wchodzi również planowany kompleks biurowo-hotelowy.

Fabryka Henryka Wegnera

Nowoczesne Centrum Biurowo-Konferencyjne „Faktoria” działa od 5 lat w odremontowanych budynkach starej fabryki motorów Henryka Wegnera z 1920 roku.

Fabryka Eitingonów

Dawna fabryka Eitingonów przy ulicy Dowborczyków zamienia się właśnie w kolejne centrum biurowe. To już kolejny nowoczesny biurowiec, który powstaje w centrum Łodzi.

Fabryka Wewera

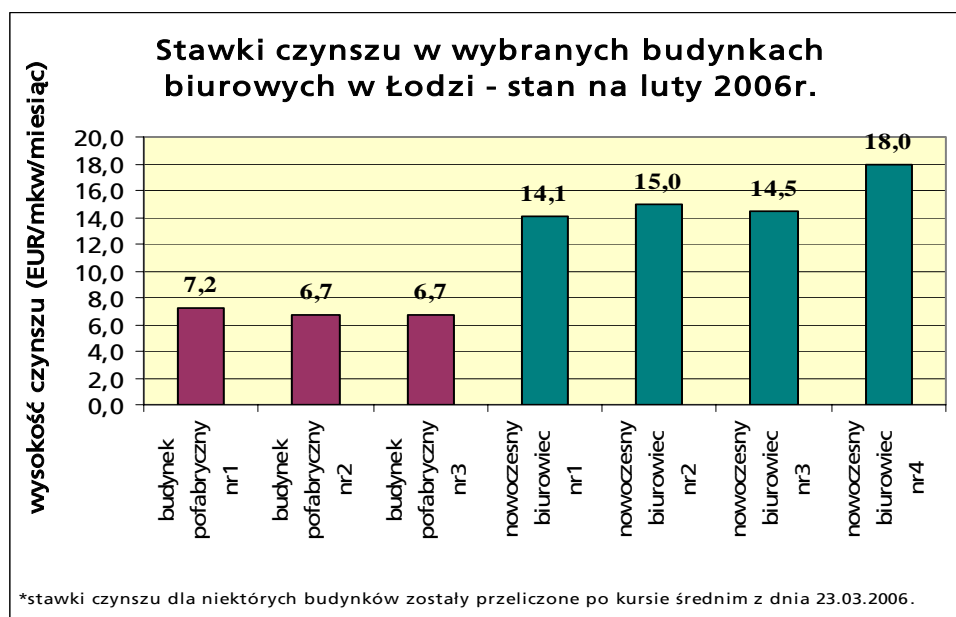
Przy ul. Kopernika w dawnej fabryce Wewera pochodzącej z 1880 roku podejmowana jest następna tego typu inwestycja.

Przędzalnia Grohmana

Zainteresowanie znalazła także przędzalnia Grohmana w Łódzkiej Strefie Ekonomicznej. Centralny Fundusz Inwestycyjny planuje zaaranżować w niej powierzchnie biurowe o wysokim standardzie. Kilka kroków dalej w odrestaurowanej budynku remizy strażackiej działają firmy konsultingowe.

Na firmach, szczególnie zagranicznych, takie budynki, podkreślające miejski klimat XIX-wiecznej Łodzi, robią większe wrażenie niż nowoczesne biurowce, których także przybywa w centrum miasta. Czyżby Łódź przekształcała się zatem w biurowe centrum biznesu?

Rodzi się również pytanie, czy te dwa odmienne architektonicznie segmenty rynku powierzchni biurowych stanowią dla siebie nawzajem konkurencję? Czy dojdzie między nimi do walki o potencjalnego najemcę? Obecnie różnią się one między sobą nie tylko pod względem aranżacji i konstrukcji budynku, czy też standardu wykończenia, ale także wysokości oferowanych najemcom stawek czynszu.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna.

Warta zastanowienia jest również kwestia, czy w efekcie ich wzajemnego oddziaływania dojdzie do naturalnego ciężenia stawek czynszu w nowych budynkach biurowych do niższego poziomu właściwego dla wciąż dominującej aranżacji pofabrycznych czy też będziemy świadkami odwrotnej tendencji?

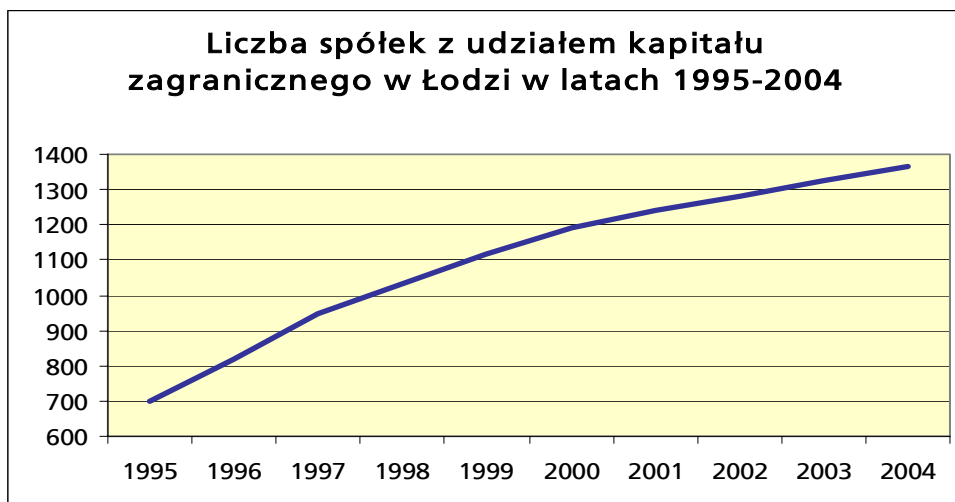
Rosnący Potencjał Gospodarczy i Inwestycyjny Łodzi

Łódź przez wiele lat funkcjonowała w powszechnej wyobraźni przede wszystkim jako miasto fabryk i szarej codzienności. Niewiele osób dostrzegało walory architektoniczne, krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe miasta określanego mianem „polskiego Manchesteru”. Obecnie sytuacja uległa zmianie. Łódź stała się ważnym ośrodkiem gospodarczym, handlowym, kulturalnym, naukowym, oświatowym i medycznym, cenionym za bogate dziedzictwo tradycji i za najnowsze osiągnięcia. Wiąże się z tym stale rosnący popyt na powierzchnie biurowe zgłaszany zarówno przez podmioty gospodarcze już istniejące na rynku łódzkim i rozwijające swoją działalność, jak i przedsiębiorstwa dopiero stawiające pierwsze kroki na tym gruncie.

Wielkim atutem Łodzi przyczyniającym się do jego dynamicznego rozwoju jest otwartość na inwestorów krajowych i zagranicznych. Na przyjazny klimat inwestycyjny miasta składa się kilka czynników, jak m.in.:

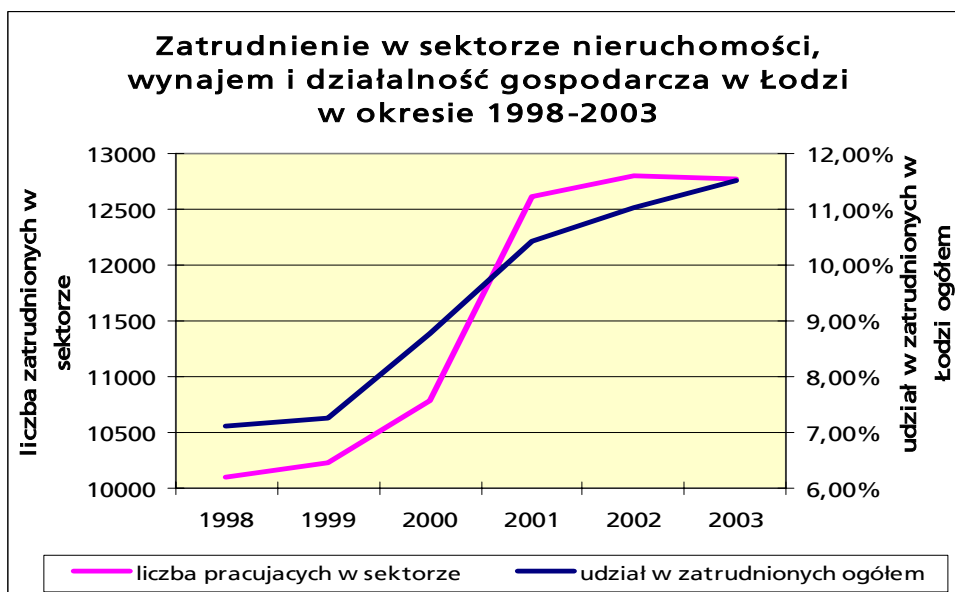
- niskie koszty prowadzenia działalności gospodarczej w porównaniu z innymi miastami,
- zwolnienia i ulgi dla inwestorów jak np. zwolnienie z podatku od nieruchomości podmiotów gospodarczych prowadzących działalność wytwórczą pod warunkiem zainwestowania kwoty 2 mln. EUR i utworzenia 50 miejsc pracy w pierwszym roku działalności.

Firmy takie jak Merloni, Coca-Cola, Barry Callebout, Amcor, Metro AG, LG Group, a może dołączy do nich DELL, doceniły te dogodne warunki oraz obecność licznych instytucji finansowych. Wszystkie te czynniki, a także bogate zaplecze naukowo-techniczne, wyspecjalizowana kadra sprawiają, że z roku na rok do Łodzi napływa więcej zagranicznego kapitału.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna na podstawie GUS.

Dodatkowo położenie Łodzi w odległości 120 km od stolicy kraju wpływa na coraz silniejsze powiązania gospodarcze z Warszawą. W przyszłości aby jeszcze podnieść atrakcyjność miasta planowana jest integracja transportowa obszarów metropolitalnych Łodzi i Warszawy zwana Projektem PORTAL Poland. Zakłada on współdziałanie władz obu miast na rzecz połączenia centrum Łodzi i Warszawy szybką koleją InterCity, a także przy budowie odcinka autostrady A-łączącego obie aglomeracje. Będzie to stanowiło dodatkowy bodziec dynamicznego rozwoju gospodarczego miasta, przekładający się jednocześnie na ożywienie łódzkiego rynku nieruchomości komercyjnych, którego pierwsze objawy możemy obserwować już dziś.



Źródło: Opracowanie własne CP Roman Fortuna na podstawie Urzędu Miasta Łodzi.

Ceglane fasady łódzkich fabryk powoli ożywają. Fenomen tego miasta nie może na razie równać się ze skalą takich europejskich przedsięwzięć jak rewitalizacja doków w Londynie czy dzielnicy portowej w Rotterdamie, jednakże łódzcy inwestorzy z nadzieją spoglądają w przyszłość, wierząc, iż moda na powierzchnie komercyjne w starych łódzkich fabrykach zmieni się w trwałą tendencję.