

Bez względu na trendy czy też zmiany koniunktury na rynku nieruchomości, mieszkania w kamienicach zawsze znajdują swoich zwolenników. Zadbana kamienica w śródmieściu to dobra lokata kapitału i niepowtarzalny klimat mieszkania.

Jak mówi Artur Walczak, dyrektor rynku wtórnego w redNet24, mianem kamienicy potocznie określa się mieszkania w budynkach przedwojennych i czasami również powojennych z lat 50-tych. - Mieszkania te charakteryzują się ponadstandardową wysokością pomieszczeń – często powyżej 3,3 m; są wybudowane z cegły, a grubość muru 0,5 m daje poczucie solidności i komfortu. Tu mieszkańcy nie słyszą, co robią sąsiedzi za ścianą. Mają one ogromny potencjał aranżacyjny. Klienci cenią sobie też niepowtarzalną architekturę kamienic - spadziste dachy, poddasza czy elewację z elementami z piaskowca – dodaje. Jednak prawdziwe kamienice stanowią zaledwie kilka procent rynku.

Również lokalizacja budynku determinuje nazywanie go kamienicą. Najczęściej znajdują się w starych, śródmiejskich dzielnicach. Często są to budynki położone przy parkach, w kwartałach objętych opieką konserwatorską, z reguły w dobrych punktach komunikacyjnych. Co więcej, z racji istniejącej zabudowy raczej nie zaskoczy nas w przyszłości nowa inwestycja w sąsiedztwie.

Kolejny wyróżnik, bez którego kamienica nie może się obejść, to standard wykończenia. Detale architektoniczne są bardzo istotne. Z najczęściej spotykanych elementów wykończenia można wymienić drewniane poręcze na klatkach schodowych, kryształowe lustra i kamienne posadzki.

Dodatkową zaletą kamienic są ich bezpieczne podwórka, do których dochodzimy prześwitem z zamykaną bramą. Wejście na teren posesji jest kontrolowane, jednak w niczym nie przypomina systemu grodzonych siatką osiedli. Kamienice tworzą zwartą zabudowę pierzejową – powstaje naturalna tkanka miasta. W parterach zwyczajowo rozlokowane są punkty usługowo-handlowe.

- Mieszkanie w eleganckiej kamienicy to prestiż, za który trzeba słono zapłacić. Ceny niezmiennie utrzymują się na wysokim poziomie. Bez względu na sytuację rynkową prawie zawsze średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w kamienicy jest o kilka, nawet kilkanaście procent wyższa od średniej – mówi Artur Walczak.

Dotyczy to oczywiście kamienic, które są po remoncie ogólnym budynku (nowa elewacja, dach, wymienione instalacje). W prestiżowych kamienicach ceny osiągają zawrotny pułap, nawet powyżej 20.000 zł za jeden metr. I właśnie tyle trzeba zapłacić za jeden metr apartamentu w zabytkowej kamienicy z 1928 roku przy ul. Flory.

- Jak widać jest to produkt dla ograniczonej grupy - kamienica potrzebuje konesera. A dość ograniczony popyt jest wynikiem nie tylko cen, ale i stosunkowo niewielkiej podaży – wyjaśnia A. Walczak.

redNet