**Mieszkanie w kamienicy? Czemu nie?**

**Mieszkania w kamienicach są często poszukiwanym produktem na rynku mieszkaniowym. Jakie są ich zalety i jakie lokalizacje cieszą się szczególnym zainteresowaniem?**

**Świetny produkt dla inwestora**

Według danych agencji Metrohouse co 10-ta transakcja na rynku wtórnym dotyczy mieszkań w przedwojennych kamienicach. Zainteresowanie takimi ofertami z roku na rok rośnie. W stolicy klientów poszukujących mieszkań w takich budynkach można podzielić na dwie grupy. Pierwsza to osoby urodzone w Warszawie, znające dobrze topografie miasta i zainteresowane określonymi lokalizacjami. Poszukują oni mieszkań w przedwojennych budynkach, zadbanych, odrestaurowanych, z wymienionymi instalacjami, najlepiej z windą. Często oczekują, aby mieszkania te były wykończone w wysokim standardzie. Drugi rodzaj klientów to inwestorzy. W tym przypadku liczy się dobry stan techniczny kamienicy. Im niższy standard, tym lepiej. Wszystko jest kwestią ceny. „Inwestorzy” wiedzą, że przy dobrym zakupie mieszkanie można sprzedać ze sporym zyskiem, kiedy już przeprowadzimy tam gruntowny remont.

Podobny podział klientów zainteresowanych kamienicami widoczny jest w Trójmieście. Część klientów kupuje mieszkania w kamienicach na własne potrzeby, choć w odróżnieniu np. od stołecznego rynku lokale do remontu są także mile widziane. Druga grupa to osoby zajmujące się profesjonalnie zarabianiem na nieruchomościach. – *W Trójmieście działa liczna grupa osób zajmujących się tzw. flippingiem, czyli kupowaniem mieszkań w bardzo słabym stanie, remontowaniem ich i podwyższaniem ich standardu. Mieszkania te później są sprzedawane na rynku z dużym zyskiem* – tłumaczy **Patryk Szczodrowski** z gdańskiego oddziału Metrohouse.

**Szukamy mieszkań „z klimatem”**

- *Klienci kamienic cenią sobie fakt, iż są to z reguły mieszkania dobrze rozplanowane, bardzo wysokie (często ponad 3 m wysokości) i doskonale doświetlone przez obecność dużych okien. Często posiadają one zabytkowe pozostałości – takie, jak np. przedwojenny drewniany parkiet, sztukateria na suficie i ścianach, no i oczywiście najbardziej poszukiwany - kaflowy piec,* tłumaczy **Agnieszka Żemaitis**, dyrektor jednego z warszawskich biur Metrohouse*. – Na pytanie o to, dlaczego wybierają kamienice, zgodnie odpowiadają, że szukają ,,mieszkania z niepowtarzalnym klimatem",* dodaje pośredniczka.Niewątpliwym atutem mieszkania w kamienicy jest poczucie wyjątkowości, na które składa się chociażby kameralność budynku i często sąsiedztwo "z wyższej półki".

Podobne zalety wymienia **Magdalena Baranowska** z oddziału Metrohouse w Krakowie*: - Poza lokalizacją dużą rolę odgrywa przestrzeń. Mieszkania są wysokie, 3,20-3,30 m wysokości, a pokoje przestronne. Duże znaczenie dla klientów ma również unikalny charakter starej zabudowy i jej historia.*

Często wybór kamienicy to kwestia niższej ceny. Tak jest w wielu polskich miastach, gdzie segment kamienic gwarantuje możliwość zakupu w dobrej cenie. *– Dodatkową zaletą jest brak opłat w przypadku budynku bezczynszowego. Żyrardów nie jest dużym miastem, a kamienice znajdują się w okolicach centrum, jest to dodatkowy atut* – tłumaczy **Anna Chodkowska-Seredziuk** z oddziału Metrohouse w Żyrardowie. Atut lokalizacji podkreśla też warszawski pośrednik Metrohouse, **Adam Pszczółkowski**: - Kamienice *najczęściej położone są w szeroko pojętym centrum miasta. Towarzyszy im zarówno dobra komunikacja, jak i bardzo dobrze rozwinięta sieć handlu i usług w bezpośrednim sąsiedztwie. Pobliskie parki, zieleńce, starodrzew to kolejni towarzysze kamienic.* *Wszystko to sprawia, że kamienice świetnie nadają się pod wynajem krótkoterminowy.*

**Jakie są ceny mieszkań w kamienicach?**

Oczywiście ceny mieszkań w kamienicach są ściśle skorelowane z lokalnym rynkiem mieszkaniowym. – *W Warszawie za m kw. zapłacimy od 7.000 zł w rejonach bliskich Centrum, nawet do 18.000 zł w obrębie Starego Miasta, w wyremontowanych kamienicach.* – wyznaje Agnieszka Żemaitis. Nierzadko zdarzają się lokale w cenie ponad 20.000 zł za m kw.

*Ceny mieszkań w kamienicach w Trójmieście wahają się, w zależności od lokalizacji i wielkości mieszkania od 3.700 za m kw. do nawet 16.000 zł w centrum Gdańskiej Starówki*, mówi Patryk Szczodrowski. Natomiast w Żyrardowie mieszkanie w kamienicy kupimy już od 2.500 zł za m kw. Podobne ceny można spotkać w Łodzi.