

Odnowione kamienice są

Szansa na przywrócenie piękna i na niezłe zyski

Małgorzata Ciechanowska

m.ciechanowska@popt.pl • 22-333-99-35

Deweloperzy coraz częściej stawiają na renowację kamienic. Wkrótce takie inwestycje mogą się stać powszechniejsze.

— Dotąd mieszkanie w kamienicy można było kupić przeważnie na rynku wtórnym. Wspólnoty nimi zarządzające często nie dysponowały dostatecznym doświadczeniem ani kapitałem, aby dokonać pełnej renowacji obiektu — mówi Iwona Makarewicz, ekspert Grupy Celtic.

Jej zdaniem, odnawianie kamienic przez firmy deweloperskie jest szansą nie tylko dla przedsiębiorstw, które liczą na wysoki zysk, ale i dla klientów, którzy mogą kupić mieszkanie w całkowicie odrestaurowanym budynku. A chętnych jest coraz więcej.

Duże zainteresowanie

— Przybywa osób, które są zainteresowane luksusowymi lokalami w zabytkowych budynkach, ponieważ te oferują lokatorom niepowtarzalne wnętrza i prestiż — uważa Sylwester Bogacki, prezes spółki Wikana, która remontuje kamienicę Misjonarską w Lublinie.

W zabytkowym budynku będzie 10 luksusowych mieszkań. A chętnych nie brakuje. Przez miesiąc od rozpoczęcia sprzedaży nabywców znalazły już cztery lokale, a dwa są zarezerwowane.

Wzrost popytu na luksusowe nieruchomości w Polsce dostrzegli także Martin Gutaj i Piers Shepherd, założyciele londyńskiej spółki Martinisation. Postanowili otworzyć polską filię. W Londynie firma specjalizuje się w ekskluzywnym wykańczaniu wnętrz kamienic. W Polsce otwarto dwa działy: Design, który zajmie się zakupem, projektowaniem i wykańczaniem wnętrz dla zamożnych klientów, i Construction, który skupi się na inwestycjach mieszkaniowych z sektora popularnego. Na pierwszy ogień idzie Warszawa.

— Mam nadzieję wkrótce rozpocząć renowację kamienicy na Żoliborzu Oficerskim w Warszawie. Chcielibyśmy, by to była najbardziej ekskluzywna kamienica w stolicy, wykończona w stylu niespotykanym dotychczas w Polsce. Po jej ukończeniu będziemy szukać nabywców wśród wybranego grona — zapowiada Martin Gutaj.

Mieszkanie lub biuro

Lokale w odrestaurowanej kamienicy można przeznaczyć na apartamenty lub biura. Bez

względem na charakter nieruchomości potencjalni klienci powinni się liczyć z wydatkiem rzędu kilku-kilkunastu tysięcy złotych. Przykładowo, średnia cena brutto za metr kwadratowy w odnowionej kamienicy Szansera przy Koszykowej 69 w Warszawie wynosi prawie 12 tys. zł. Mniej wydadzą chętni na zakup mieszkania w lubelskiej kamienicy Misjonarskiej — na lokal o powierzchni 45 mkw. wystarczą tam 350 tys. zł.

Od polskich standardów cenowych znacznie odbiega plan inwestycyjny firmy Martinisation, która liczy, że za metr kwadratowy w odrestaurowanej kamienicy na Żoliborzu weźmie 60 tys. zł. Cena wydaje się astronomiczna, ale spółka swoje inwestycje przeznacza dla osób najzamożniejszych, a takich, zdaniem Martina Gutaja, w Polsce nie brakuje.

— Wszystkie nasze realizacje są pracą ręczną, wykonaną na specjalne życzenie klienta. Takie wykończenie zajmuje znacznie więcej czasu niż standardowe, ale efekty są warte czekania. Polacy stają się coraz zamożniejsi i mają ogromne wyczucie smaku. Myślę, że dotychczas na polskim rynku nikt nie oferował takiej jakości i odwagi w wykończeniu mieszkań jak my. Nawet w Londynie, w którym działamy na co dzień, są zaledwie dwie fir-

► Zysk i prestiż: Jestem przekonany, że renowacja zabytkowych kamienic będzie coraz popularniejsza wśród polskich firm, podobnie jak to było wcześniej na zachodzie Europy. Odrestaurowany budynek przynosi bowiem firmie nie tylko zysk ze sprzedaży mieszkań czy wynajmu powierzchni, ale także prestiż — mówi Sylwester Bogacki, prezes spółki Wikana. (FOT. WM)

atrakcyjniejsze niż nowe

my, które potrafią wykonać taką pracę — twierdzi Martin Gutaj.

W grudniu 2010 r. ma być oddana do użytku pierwsza z dwóch części zabytkowej kamienicy Lipińskiego w Warszawie. Reszta będzie gotowa w marcu 2011 r. Z prawie 6 tys. mkw. powierzchni 3,5 tys. mkw. ma być przeznaczonych na biura do wynajęcia. W obiekcie znajdują się również restauracje i kawiarnie.

— Aleje Jerozolimskie, przy których stoi ta kamienica, to ulica ruchliwa, a jej użytkownicy są raczej w ciągłym pośpiechu. Dlatego uważamy, że najlepszymi najemcami są banki, restauracje,

salony optyczne i jubilerskie czy salony urody, do których ludzie wpadają na chwilę i spieszą na kolejne spotkanie. Niezbędne w codziennym rytmie miasta są również knajpki i drink bary, gdzie klienci z okolicznych hoteli mogliby przyjść i podyskutować o interesach. Z kolei powierzchnie biurowe przeznaczylismy pod gabinety lekarskie i kancelarie adwokackie — informuje Dominika Pomarańska, menedżer ds. rozwoju biznesu w firmie Reinhold, które jest właścicielem kamienicy Lipińskiego.

Na razie lokale w budynku zdecydowały się otworzyć Starbucks Coffee, Nihon Su-

shi, a także hurtownia książek Bookland.

Zachować historię

Klienci doceniają w kamienicach styl, w jakim je wybudowano, dlatego zadaniem dewelopera jest zachowanie tradycyjnych elementów. Nad prawidłowością prac czuwa konserwator zabytków, który wydaje zgodę na remont. W kamienicy Misjonarskiej w Lublinie deweloper odtworzył podłogi wykończone deską barlinecką, a fasadę budynku podkreślił wysokie, drewniane okna.

— Ponadto odtworzimy także oryginalną klatkę schodową z zachowanymi drewnianymi schodami pamiętajacy-

mi pierwszych właścicieli. Uroku dodadzą również dodatki: klamki, dzwonki, żyrandole i kinkiety stylizowane na epokę, z której pochodzi kamienica — wylicza Sylwester Bogacki.

Oszczęcości dba także firma Celtic Property Developments, która odpowiada za renowację kamienicy Szansera.

— Nie zachowała się ikonografia dokumentująca wygląd fasady budynku. Udało się natomiast odremontować charakterystyczne lukarny, czyli okna dachowe. Renowacji poddaliśmy także zachowane w kamienicy gzymsy, które chronią elewację budynku przed opadami atmosferycznymi. W środku skupi-

liśmy się na odtworzeniu historycznej atmosfery kamienicy poprzez wprowadzenie charakterystycznych kutech elementów, np. bramy, czy ozdobnych detali, m.in. oświetlenia i numerów mieszkań — podkreśla Iwona Postek z firmy Celtic Property Developments.

Przyszły trend

W Polsce jest wiele zaniedbanych kamienic, szczególnie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Toruniu, Lublinie. Być może więc odnawianie zabytkowych budynków stanie się nową modą na rynku nieruchomości.

— Jestem przekonany, że renowacja zabytkowych ka-

mienic będzie coraz popularniejsza wśród polskich firm, podobnie jak było wcześniej na zachodzie Europy. Odrestaurowany budynek przynosi bowiem firmie nie tylko zysk ze sprzedaży mieszkań czy wynajmu powierzchni użytkowej, ale także prestiż — twierdzi Sylwester Bogacki.

Firmy, które już podejmują takie działania, myślą o następnych tego typu inwestycjach. Na przykład spółka Reinhold nie wyklucza, że w przyszłości znów zajmie się remontem budynku, jeśli będzie równie interesujący (i z pewnością opłacalny w komercjalizacji) jak kamienica Lipińskiego.