



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE ROK 2014

KRZYSZTOF BARTUŚ

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

Kraków, kwiecień 2015

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

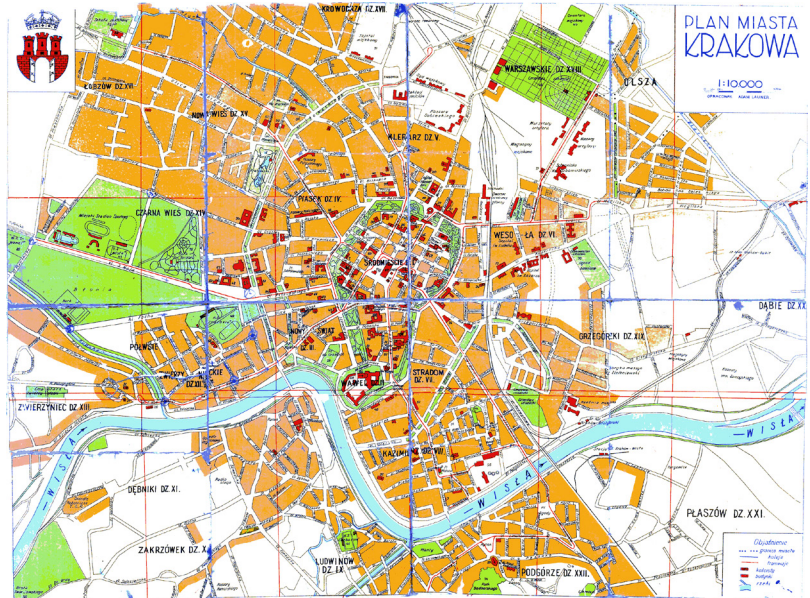
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

1. Charakterystyka rynku

Przedwojenne i zabytkowe centrum Krakowa zabudowane jest kamienicami - piętrowymi budynkami mieszkalnymi dominującymi w miastach od średniowiecza do połowy XX wieku.

Krakowskie kamienice stanowią obecnie ogromny i wyjątkowy zbiór różnych stylów architektonicznych, które powstawały w kolejno po sobie następujących epokach. Poszczególne budynki mają unikatowy charakter i wystrój architektoniczny, a znaczna część z nich wpisana jest do rejestru zabytków w celu ochrony ich artystycznych, kulturowych i historycznych walorów.

Zespoły urbanistyczne kamienic obejmują najstarszą część dzielnic Śródmieście, Krowodrzy i Podgórze. Uznawane za najlepsze lokalizacje w Krakowie generują najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia), a unikatowość formy jest źródłem prestiżu dla właściciela takiego budynku. Dlatego kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Rynek kamienic najmocniej skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym, które najczęściej są realizowane w tych budynkach.



2. Najdroższe lokalizacje

Serce miasta, gdzie koncentruje się historyczna zabudowa mieszkaniowa to obszar Plant z najdroższymi kamienicami przy Rynku Głównym, wzdłuż ulicy Floriańskiej, Grodzkiej i Szewskiej. Kolejną atrakcyjną enklawą jest dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną oraz ulice stanowiące przedłużenie ulic w obrębie I-ej obwodnicy, to jest ulice: Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa i Lubicz. Wzrastają też ceny kamienic położonych w sąsiedztwie Wawelu, w tym wokół placu Na Groblach. Gwałtownie rosną ceny wokół Dworca Głównego z Pawią jako najdroższą obecnie ulicą komercyjną miasta. Z roku na rok rośnie atrakcyjność zaniedbanej dawniej Wesołej od Lubicz do Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego, ulubionych lokalizacji kancelarii prawnych.

W Krowodrzy najdroższy jest Salwator wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki, atrakcyjny jest też obszar wokół parku Krakowskiego oraz ulic: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej.

Stare Podgórze to przede wszystkim komercyjne ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, ale coraz częściej, w celach mieszkaniowych, poszukiwane są tereny położone powyżej, na Wzgórzu Lasoty (Plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz dzielnica Dębniki.

3. Zasób i podaż

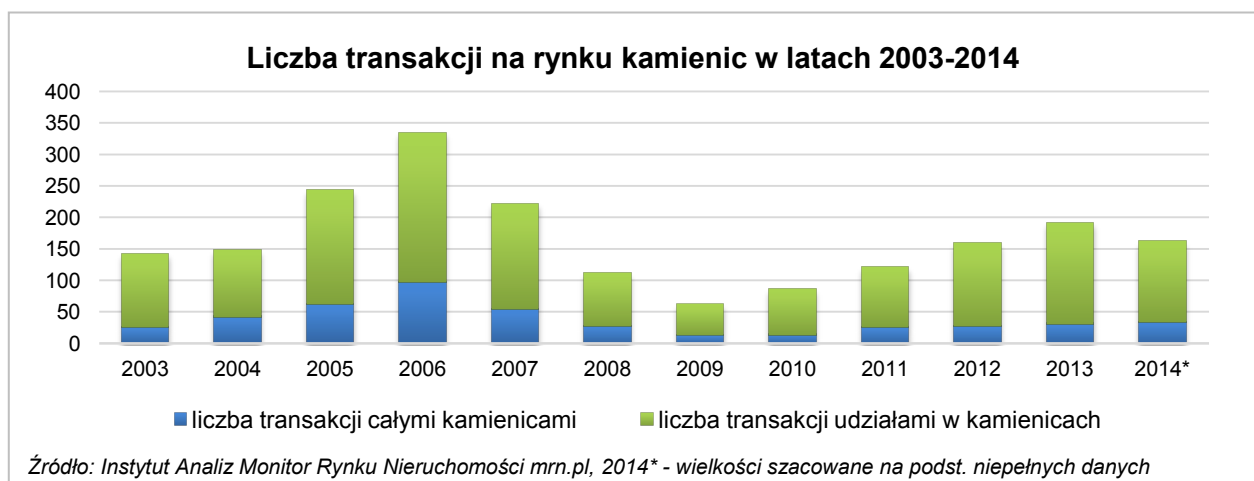
Kraków jest jedynym wielkim miastem w Polsce, w którym zachowała się w dużym stopniu przedwojenna struktura zasobów mieszkaniowych, także pod względem własnościowym. Niemal 1/3 mieszkań została w nim wybudowana ponad 60 lat temu, co oznacza 90 tys. mieszkań w 10 tys. kamienicach, z tego 1 tys. w rejestrze zabytków miasta Krakowa. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie 1 tysiąc. Nadal duża część kamienic posiada nieuregulowany stan prawny (brak

podziału fizycznego kamienicy i wydzielenia udziałów). Inną tendencją jest trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.

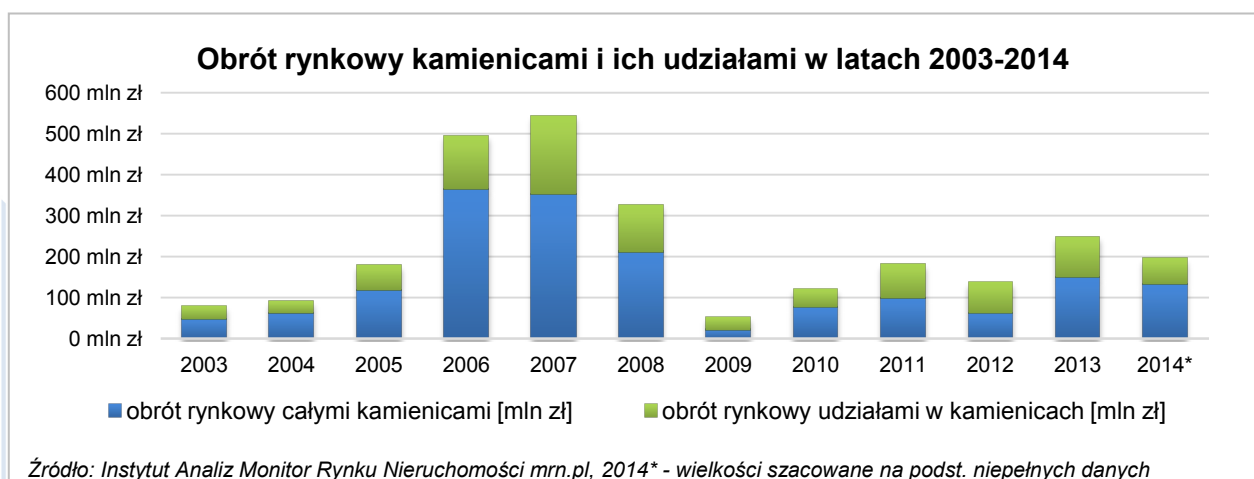
Wśród kilkudziesięciu ofert sprzedaży kamienic coraz częściej w ostatnich latach można znaleźć profesjonalnie przygotowane oferty sprzedaży wraz z decyzjami o warunkach zabudowy lub pozwoleniami na ich przebudowę i rozbudowę. Pozwalają one potencjalnym nabywcom precyzyjnie przygotować biznes plan przedsięwzięcia a co za tym idzie dokładniej oszacować ryzyko inwestycyjne. Cechą charakterystyczną tych ofert i transakcji jest kalkulacja ceny oparta na docelowej (projektowanej) wielkości powierzchni użytkowej budynku, analogicznie jak w przypadku sprzedaży gruntów inwestycyjnych. Tendencje te są odpowiedzią na oczekiwania rynku na oferty sprzedaży przygotowanych do realizacji inwestycji, co zapewnia krótszy okres inwestowania i szybszy zwrot kapitału.

4. Obrót rynkowy

Co roku rejestruje się transakcje kamienicami na obszarze wszystkich trzech przedwojennych dzielnic Krakowa: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. W roku 2014 zawarto 33 sprzedaże całych kamienic oraz 128 transakcji udziałami. Po okresie spadków ilości transakcji mających miejsce od rekordowego roku 2006 do 2009 roku, w latach 2010-2013 szybko rosła ilość zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. W ostatnim roku wolumen transakcji całymi kamienicami znowu wzrósł, co odzwierciedla utrzymującą się bardzo dobrą koniunkturę rynku.



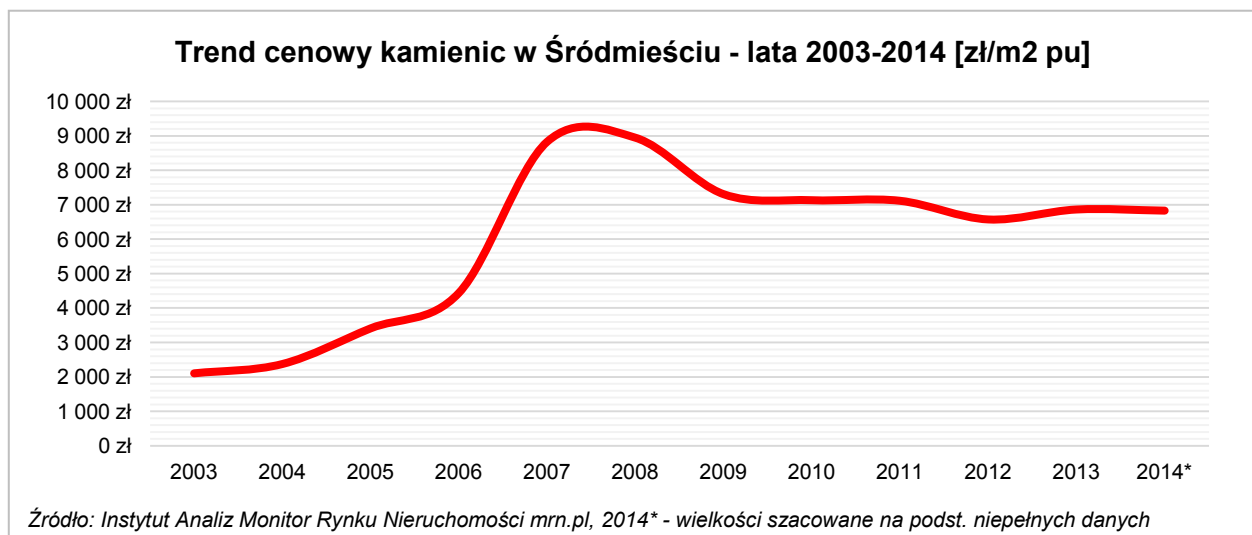
Rok 2014 tylko niewiele ustępuje wcześniejszemu, rekordowemu od 2009 pod względem obrotów. Inwestorzy wydali aż 200 mln zł na zakupy, w tym na całe kamienice ponad 130 mln zł.



Rok 2014 stanowi kontynuację rosnącego zainteresowania inwestycjami w zabytkowe nieruchomości krakowskie, podtrzymywanego hossą na rynku apartamentów. Specyfiką tego segmentu rynku jest elastyczny, zmienny popyt dostosowany do koniunktury w przeciwieństwie do dość sztywnej podaży ofert sprzedaży obiektów zabytkowych. Podobnie jak na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym od połowy 2013 roku obserwowany jest duży optymizm inwestorów, czego przykładem są publiczne licytacje kamienic gminnych, w których właśnie od wakacji 2013 r. brało udział nawet 20 licytantów.

5. Ceny kamienic

Lata 2003-2007 to szybki wzrost cen kamienic wynikający z hossy na całym rynku nieruchomości. W 2008 rozpoczęła się korekta i ceny spadały aż do 2012 roku. Ostatnie dwa lata 2013-2014 o okres stabilizacji na poziomie z 2010 i 2011 roku (6.800 - 7.100 zł za 1m² pow. użytkowej kamienicy w Śródmieściu). Biorąc pod uwagę jednoczesny wzrost ilości transakcji może to oznaczać, że rynek osiągnął już najniższy poziom cenowy w 2012 roku a od tego roku nastąpiła zmiana trendu ze spadkowego na wzrostowy. Obecne ceny kamienic są jeszcze w dalszym ciągu niższe o 30% (ceny nominalne), a po uwzględnieniu inflacji o prawie 40% (ceny realne) od rekordowych notowanych w 2007 r.



Najwyższa cena zapłacona dotychczas w 2014 roku za kamienicę wyniosła 15,5 mln zł przy średniej cenie rynkowej takich nieruchomości równej 4,4 mln zł. Dla porównania w 2013 r. najdroższa kamienica osiągnęła cenę 25,3 mln zł, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 5,3 mln zł.

Immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych kamienic (od 2,3 tys. - do 12 tys. zł/m² p.uż.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (ul. Węgierska w Podgórzu – Rynek Główny), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych - do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300 - 400 zł/m² - do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 10-14 zł/m²). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy.

6. Popyt

W okresie hossy do 2007 r. wzrastał przede wszystkim popyt zagraniczny. Np. na Kazimierzu udział obcych inwestorów (głównie z UE i Izraela) w obrocie rynkowym wzrósł z 13% w 2003 roku do 75% w 2008 roku. Od 2009 zainteresowanie kamienicami z ich strony spadało. Obecnie udział kapitału zagranicznego nie przekracza 40%.

Struktura popytu w 2014 roku wskazuje w dalszym ciągu na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej oraz ograniczony, ale stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod

hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię). Od roku rośnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod wyróżniające się lokalizacją biura i siedziby firm. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

7. Prognoza

Od połowy 2013 roku na rynek powoli wracają inwestorzy zachęcani niskimi cenami i coraz tańszymi kredytami. Dodatkowo od początku 2014 roku na rynek kamienic oddziałuje dobra koniunktura na rynku luksusowych apartamentów. Dlatego prognozy dla rynku kamienic w Krakowie w krótkiej i średniej perspektywie są optymistyczne. W najbliższym czasie wciąż będzie napływał nowy kapitał krajowy i zagraniczny przyciągany bardzo dobrą „marką” Krakowa jako stolicy turystycznej Polski, a ostatnio także międzynarodowym centrum usług biznesowych i nauki.

8. Dodatek: strategie inwestycyjne na rynku kamienic

Od początku lat 90-tych ubiegłego stulecia inwestorzy na rynku kamienic wybierali różne strategie inwestycyjne aby zmaksymalizować swoje cele (najczęściej zysk).

W pierwszym okresie dominowali **spekulanci nastawieni na szybki zysk** wg zasady „tanio kupić, drogo sprzedać w jak najkrótszym czasie”. Strategia ta sprawdzała się na rynku niedojrzałym i nieczytelnym dla uczestników rynku nieruchomości oraz w okresie silnej hossy. Ograniczony dostęp do informacji (brak wszechobecnego obecnie internetu, utrudniony dostęp do informacji o właścicielach) umożliwiał spekulantom zakupy po okazjonalnych cenach całych kamienic lub ich udziałów oraz ich odsprzedawanie z dużą marżą, wynikającą jedynie od cen zakupu i sprzedaży kamienic.

W miarę rozwoju rynku i wzrostu konkurencji często ci sami inwestorzy opracowywali i wybierali nowe strategie inwestycyjne pozwalające zwielokrotnić zyski. Popularną strategią od połowy lat 90-tych była **marża z podziału kamienicy na lokale i ich sprzedaży** jako cel inwestycyjny. Zysk uzależniony był oczywiście od ceny zakupu, ale także od uwarunkowań prawnych wyodrębnienia lokali, możliwości podziału dużych lokali na małe jednostki, możliwości wyodrębnienia strychu i piwnic jako lokali, wreszcie od cen rynkowych takich lokali. Aby szybko obrócić pieniędzmi, inwestorzy nie realizowali remontów w tych kamienicach.

W tym samym czasie działali – i funkcjonują do dzisiaj – inwestorzy wyspecjalizowani w porządkowaniu stanu prawnego kamienic. **Likwidacja ograniczeń prawnych i administracyjnych oraz skupienie wszystkich udziałów** kamienicy w jednych rękach zapewnia wysoki zysk z inwestycji, chociaż w dość długim czasie związanym z regulacjami prawnymi. Strategia ta wymaga jednak wysoce specjalistycznej wiedzy prawnej, licznych kontaktów na świecie, dzięki którym znajdowani są spadkobiercy przedwojennych właścicieli tych cennych nieruchomości oraz umiejętności rozwiązywania niekorzystnych umów najmu i „uwalniania” zajętych dotychczas mieszkań i lokali użytkowych. Zyski w tym przypadku zależą od ilości i skali ograniczeń prawnych prawa własności kamienicy, ceny zakupu (zwykle niskiej bo obciążonej wadami prawnymi), kosztów prawnych, kosztów usunięcia dotychczasowych najemców, kosztów kurateli sądowej i poszukiwania spadkobiorców (zwykle spoza Polski), a także od ceny sprzedaży wolnej kamienicy od ograniczeń prawnych oraz od czasu inwestycji.

Obecnie coraz bardziej dominującą strategią inwestycyjną jest **developing (ulepszanie)**, co wymaga jednak zaangażowania większego kapitału inwestycyjnego i specjalistycznej wiedzy o rynku (know-how). Taki sposób inwestowania preferują firmy deweloperskie rynku mieszkaniowego, gdyż to właśnie one dysponują odpowiednią wiedzą o rynku i jego preferencjach oraz umiejętnościami prowadzenia inwestycji budowlanych. Ulepszanie polega tutaj na nadbudowie kamienicy, adaptacji strychu i piwnic na lokale mieszkalne i usługowe, odbudowie oficyny, remoncie kapitalnym budynku i modernizacji lokali w celu podniesienia ich standardu użytkowego. Stopa zysku wynika – oprócz ceny zakupu – z potencjału rozwojowego nieruchomości (możliwości i wielkości nadbudowy, odbudowa lub rozbudowa oficyny, adaptacja strychu i piwnic, zmiana funkcji i funkcjonalności lokali), nakładów inwestycyjnych, długości inwestycji, wreszcie od cen rynkowych apartamentów i lokali użytkowych.

Osobną grupę tworzą **inwestorzy branżowi**, których cele inwestycyjne związane są ze strategiami rozwoju własnej branży, na której działają. Są to najczęściej firmy z sektora hotelowego. Poszukują i nabywają kamienice pod hotele, hostele i apartotele. W rachunku opłacalności zakupu kamienicy decydującymi zmiennymi rynkowymi są: konkurencyjność lokalizacji pod obiekt hotelowy, pozytywna ocena sytuacji i perspektyw na rynku turystycznym, możliwa do realizacji optymalna funkcja i standard docelowy obiektu, nakłady inwestycyjne (zakup i budowa wyposażenie hotelu), planowane przychody i koszty operacyjne w okresie 5-10 lat oraz zakładana stopa zwrotu z inwestycji. Jak można zauważyć w tej strategii zysk z inwestycji nie wynika z odsprzedaży kamienicy lecz składa się na niego skapitalizowany dochód z działalności hotelowej.

Należy także wspomnieć o strategii inwestycyjnej inwestorów, którzy zakup kamienic traktują jako **lokata kapitału**. Postrzegają oni rynek kamienic jako atrakcyjne miejsce do lokowania swoich nadwyżek kapitału. Są to inwestorzy długoterminowi, gdyż oceniają ten rynek jako mało ryzykowany a w dłuższym horyzoncie czasowym jest alternatywą mało zyskownych lokat bankowych i bardzo ryzykowanych pakietów akcji. Ich celem inwestycyjnym jest maksymalizacja dochodów z czynszów (cena odsprzedaży po wielu latach ma wyraźnie mniejsze znaczenie). Zysk zależy przede wszystkim od ceny zakupu, kosztów adaptacji i remontów lokali pod wynajem, przychodów z najmu, kosztów eksploatacyjnych, wreszcie od tendencji rynkowych w aspekcie wartości rezydualnej. Podstawą ich rachunku opłacalności zakupu jest stopa dochodu (dochód roczny do kosztów inwestycji).

Oczywiście na rynku kamienic inwestorzy często realizują **mieszane strategie inwestycyjne (mix)** dążąc do maksymalizacji zysku z inwestycji.

Przyszłością rynku są jednak deweloperzy sektora mieszkaniowego i branży turystycznej, dzięki którym zabytkowe nieruchomości odzyskują swój dawny blask.



Krzysztof Bartus

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
Analityk, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, 20-letnie doświadczenie na krakowskim rynku nieruchomości

e-mail: k.bartus@mrn.pl