



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE ROK 2016

KRZYSZTOF BARTUŚ

Kraków, marzec 2017

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

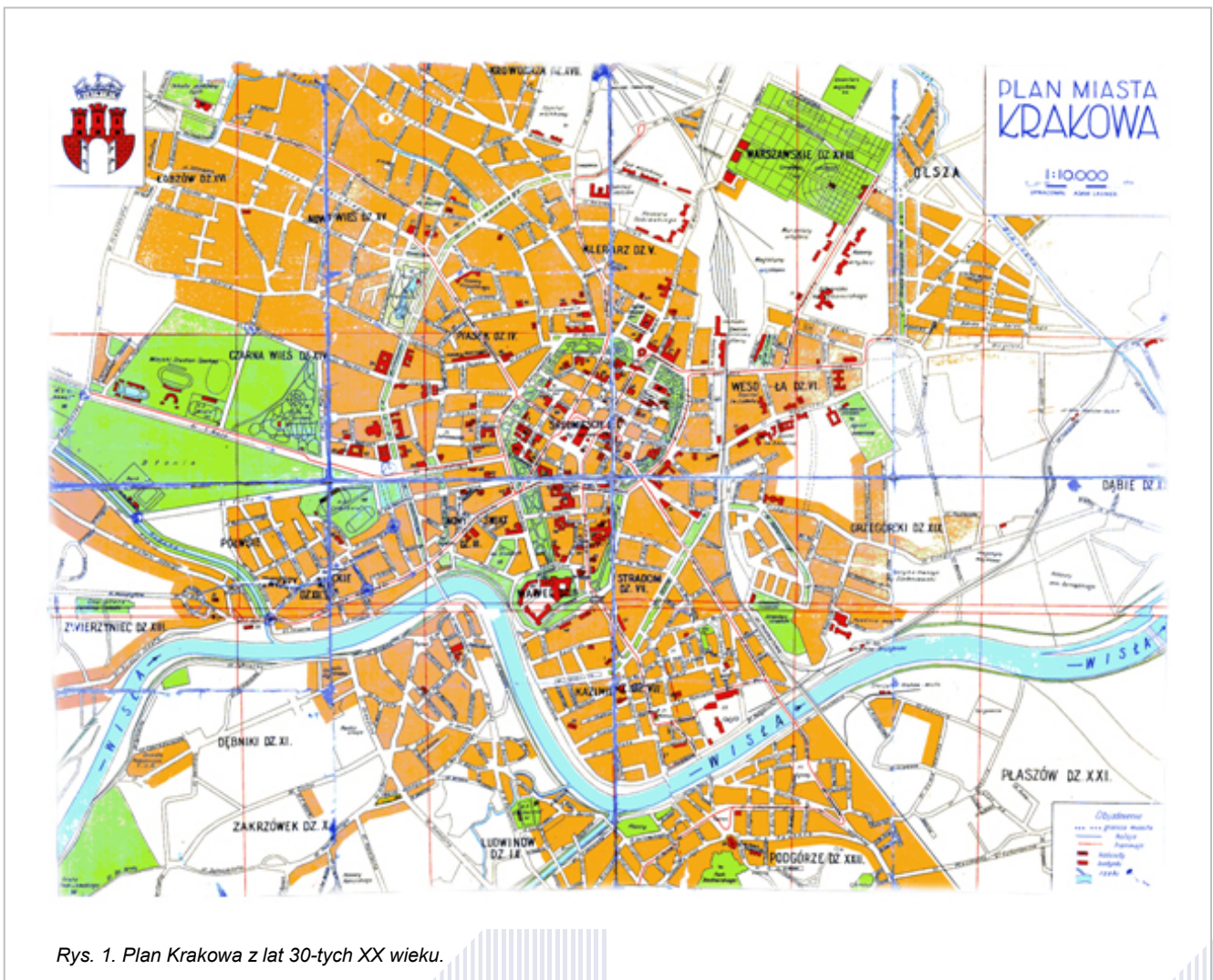
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Rynek nieruchomości zabudowanych w przedwojennych granicach Krakowa zdominowany jest przez obrót kamienicami mieszczańskimi, przedwojennymi a nawet średniowiecznymi, często zabytkowymi budynkami o dominującej funkcji mieszkalnej. Kamienice wyróżniają się bogactwem stylów architektonicznych a także swoją oryginalnością elewacji, wystroju i historii.

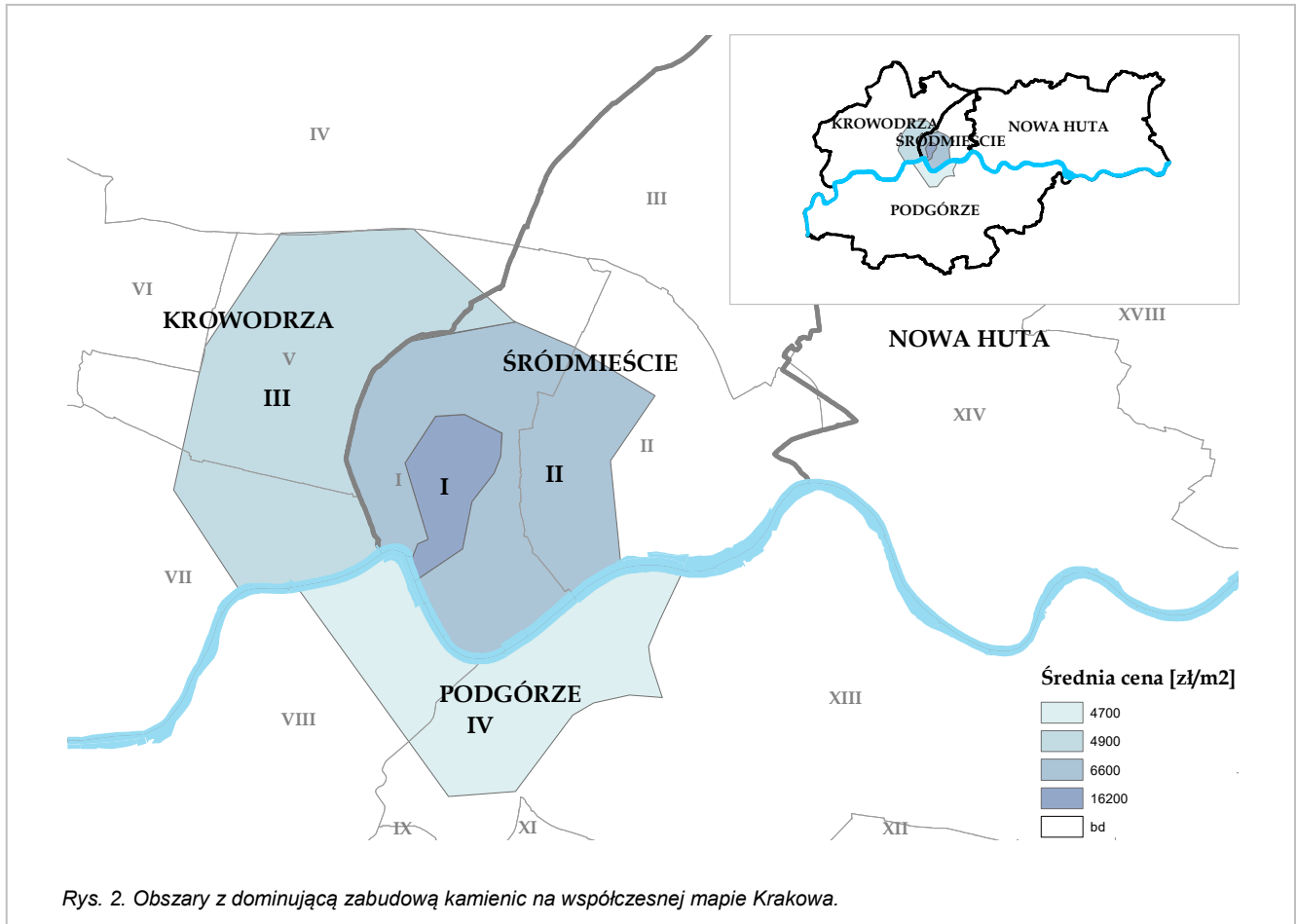
Zespoły urbanistyczne kamienic obejmują najstarszą część dzielnic Krowodrzy, Podgórza a zwłaszcza Śródmieścia z sercem miasta jakim jest Stare Miasto otoczone obecnie Plantami, a dawniej średniowiecznymi murami obronnymi.



Rys. 1. Plan Krakowa z lat 30-tych XX wieku.

2. Najdroższe lokalizacje

Kamienice wypełniają zabudowę najbardziej atrakcyjnego dla inwestorów centrum miasta, a także dla mieszkańców i najemców lokali użytkowych, zapewniając najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia). 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.



Centrum miasta, gdzie koncentruje się historyczna zabudowa mieszkaniowa to Stare Miasto otoczone Plantami, które zastąpiły średniowieczne mury obronne, z najdroższymi kamienicami przy Rynku Głównym, wzdłuż ulicy Floriańskiej, Grodzkiej i Szewskiej.

W Śródmieściu atrakcyjnymi enklawami są dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, główne ulice handlowe Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa i Lubicz, Kleparz z ulicą Pawią. Rośnie także atrakcyjność zaniedbanej dawniej wschodniej części Śródmieścia (Wesoła) od Lubicz do Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego, ulubionych lokalizacji kancelarii prawnych.

W Krowodrzy niezmiennie 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 pięknie widokowo usytuowane na Wisłą przedwojenne osiedle Dębniaki.

3. Zasób i podaż

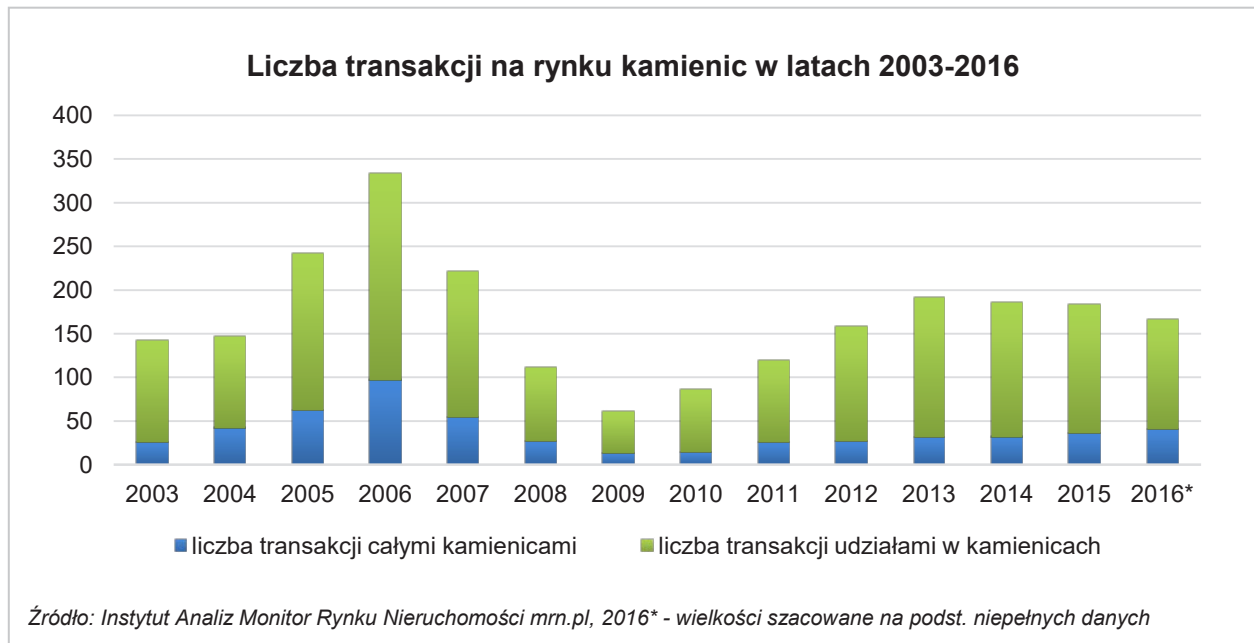
Ponad ¼ mieszkań w Krakowie została wybudowana ponad 60 lat temu, co oznacza 90 tys. mieszkań w 10 tys. kamienicach, z tego 1 tys. w rejestrze zabytków miasta Krakowa. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie 1 tysiąc.

Znaczna 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 wyni-

kiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności. Jednak z roku na rok maleje oferta sprzedaży całych kamienic. Natomiast podaż udziałów w kamienicach do sprzedaży jest nadal bardzo duża.

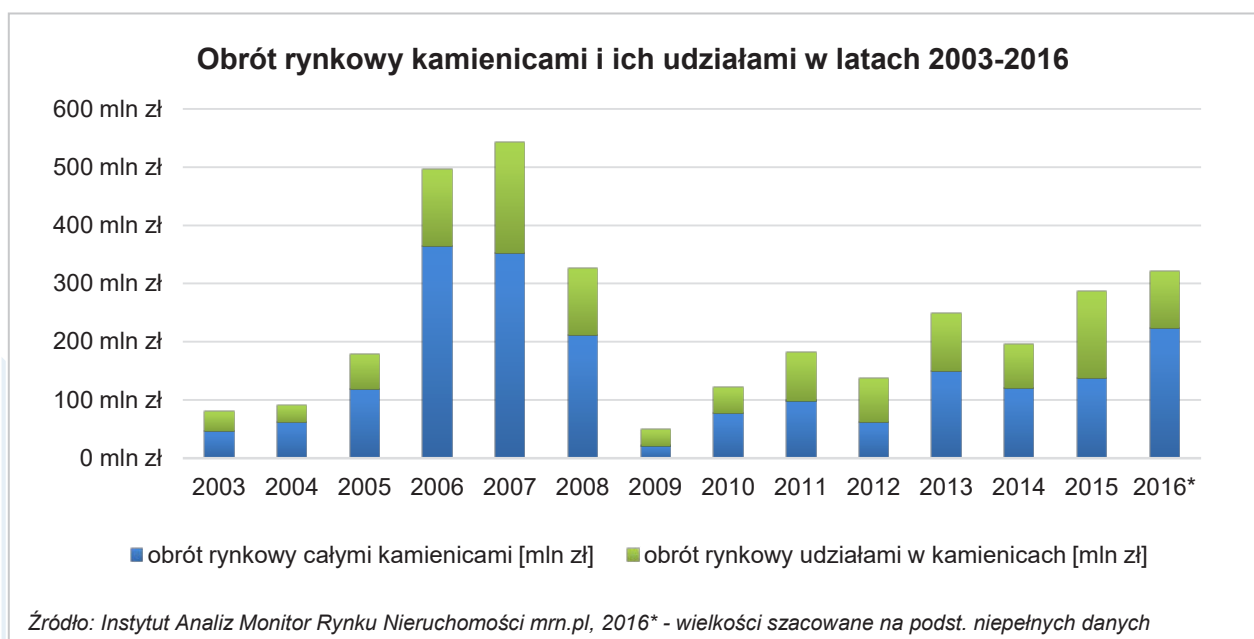
4. Obrót rynkowy

W roku 2016 zawarto 41 sprzedaży całych kamienic oraz 126 transakcji udziałami, co stanowi nieznaczny spadek w stosunku do 2015 r.



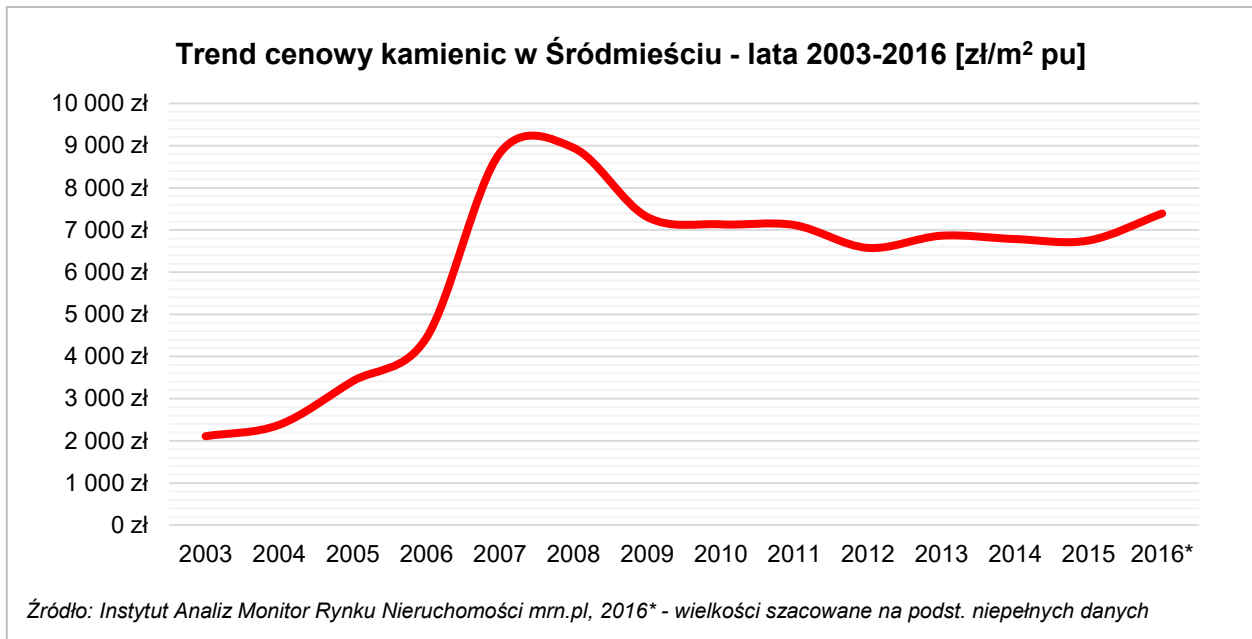
Natomiast obroty rynkowe w 2016 r. wyniosły 320 mln zł, w tym aż 222 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice.

Spadająca ilość transakcji w stosunku do 2015 r. wynika ze specyfiki tego rynku, gdyż podaż kamienic z roku na rok spada pomimo dużego zainteresowania inwestycjami w zabytkowe nieruchomości krakowskie, podtrzymanego hossa na rynku apartamentów w ostatnich latach.



5. Ceny kamienic

Po okresie hossy w latach 2003-2007 i korekty w latach następnych 2016 rok wyróżnia się wyraźnym powrotem do trendu wzrostowego. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu wynosi obecnie prawie 7.400 zł/m² pow. uż., aż o 9% więcej niż w 2015 r. Podobne tendencje cenowe występują też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości.



Poszczególne obszary rynku kamienic charakteryzują się jednak zróżnicowanymi parametrami.

Stare Miasto to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najatrakcyjniejszy dla funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjnych. W 2016 r. sprzedane zostały 3 kamienice oraz 6 udziałów, obroty sięgnęły 90 mln zł a średnia cena 1 m² wyniosła rekordowe 16.244 zł/m².

Śródmieście (bez Starego Miasta) to z kolei rynek lokalny o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych. W 2016 r. sprzedano 27 kamienic oraz 69 udziałów, obroty sięgnęły rekordowych 174 mln zł a średnia cena 1 m² wyniosła 6.599 zł/m².

Krowdrza to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy. W 2016 r. sprzedano zaledwie 2 kamienice oraz 13 udziałów, obroty sięgnęły 22 mln zł a średnia cena 1 m² wyniosła 4.902 zł/m².

Podgórze to najtańszy rynek lokalny kamienic, w którym także dominują inwestorzy z branży mieszkaniowej. W 2016 r. sprzedano 9 kamienic oraz 38 udziałów, obroty sięgnęły 35 mln zł a średnia cena 1 m² wyniosła 4.704 zł/m².

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2016 r. za kamienice w Krakowie to 5,3 mln zł (wobec 3,8 mln zł w roku 2015), a maksymalną cenę – 16,5 mln zł - osiągnęła kamienica przy ul. Floriańskiej (na Starym Mieście).

W Śródmieściu (poza Starym Miastem) najwyższa cena wyniosła 12,3 mln zł, a w Podgórzu 7,2 mln zł.

Największy wpływ na ceny kamienic oprócz ich wielkości ma atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, stan techniczno-użytkowy, sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-400 zł/m² - do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 6-14 zł/m²) oraz potencjał inwestycyjny wyrażony zgodą na rozbudowę lub adaptację.

W coraz większym stopniu podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy jest oczekiwana stopa zwrotu. W roku 2016 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży wyniosła 6,5% dla kamienicy przy ul. Floriańskiej wynajętej w całości na okres 10 lat, co odpowiada niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych biurowców w Warszawie).

6. Popyt

Największy udział w strukturze popytu w 2016 roku mają inwestorzy z branży mieszkaniowej i apartamentowej, ale coraz więcej kamienic nabywają inwestorzy z rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię). Popyt ze strony branży hotelowo-turystycznej jest jednak ograniczony najczęściej do całych kamienic zgodnie ze specyfiką tych usług. Nie słabnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod wyróżniające się lokalizacją biura i siedziby firm oraz reprezentacyjne funkcje handlowe w centrum i przy głównych ulicach. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą liczne nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

7. Prognoza

Przewiduje się, że w najbliższych latach rynek kamienic będzie kontynuował tendencje wzrostowe wraz z rozwojem całego rynku nieruchomości w Krakowie. Czynnikiem stymulującym te tendencje będą w dalszym ciągu tanie kredyty, hossa na rynku apartamentowym, coraz lepsza koniunktura w branży hotelarskiej i utrzymująca się dobra marka Krakowa przyciągająca zagranicznych inwestorów.



Krzysztof Bartuś

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