



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE W 2017 ROKU HOSSA W ROZKWICIE

KRZYSZTOF BARTUŚ

Kraków, marzec 2018

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

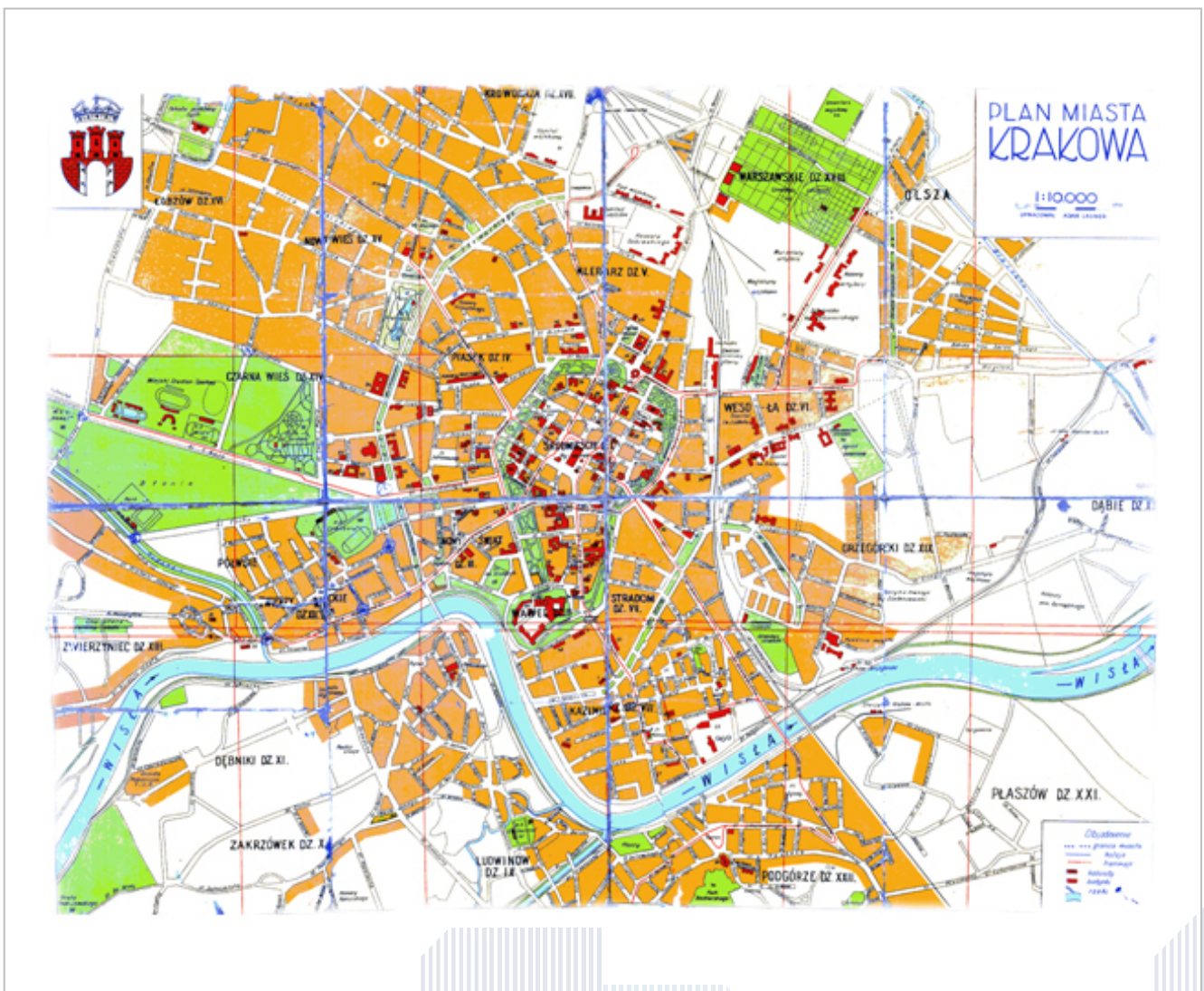
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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 to przede wszystkim kamienice mieszczańskie. Są to przedwojenne a nawet średniowieczne budynki o charakterze zabytkowym i dominującej funkcji mieszkalnej. Kamienice wyróżniają się bogactwem stylów architektonicznych a także swoją oryginalnością elewacji, wystroju i historii.

Krakowskie kamienice tworzą zespoły urbanistyczne skoncentrowane w najstarszych częściach Śródmieścia, Krowdrzy i Podgórza. Centrum Krakowa stanowi zabudowane zabytkowymi kamienicami Stare Miasto otoczone obecnie Plantami, a dawniej średniowiecznymi murami obronnymi. Jest to najdroższa i najbardziej atrakcyjna część miasta, z najwyższymi cenami i dochodami z handlu, usług turystycznych i gastronomii.

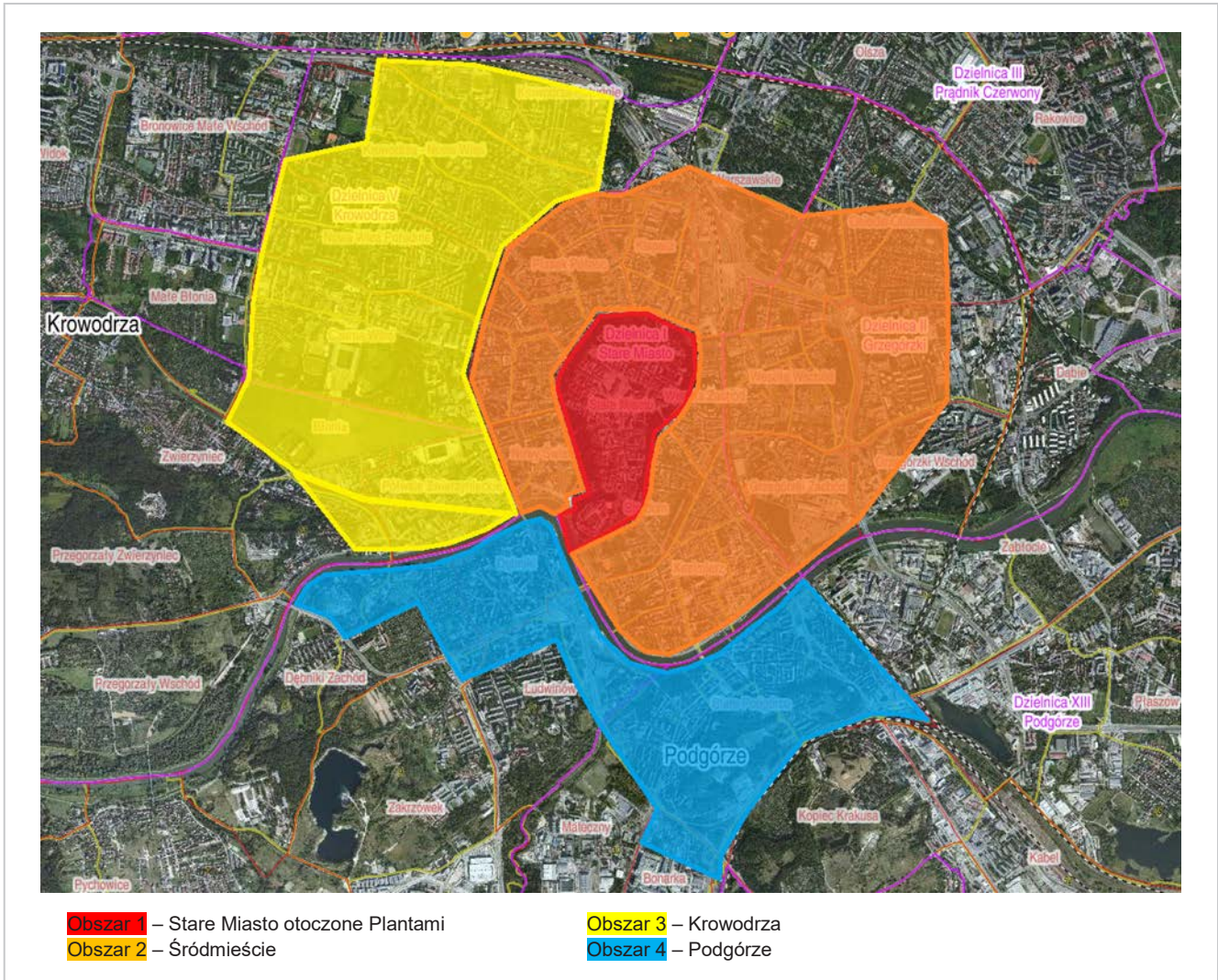


Rys. 1. Plan Krakowa z lat 30-tych XX wieku.

Ze względu na duży udział funkcji mieszkalnej w kamienicach, rynek ten jest silnie skorelowany z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem obiektów hotelowo-turystycznych, które najczęściej są realizowane w tych budynkach.

2. Najdroższe lokalizacje

Kamienice są dominującą formą zabudowy w czterech obszarach miasta: na Starym Mieście otoczonym Plantami oraz w przedwojennych częściach dzielnic Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Poza nimi zaczyna przeważać powojenna i nowoczesna zabudowa wielkomiejska.



Rys. 2. Obszary z dominującą zabudową kamienic na współczesnej mapie Krakowa.

W obszarze Starego Miasta, z historyczną średniowieczną zabudową mieszkaniową, od wielu lat coraz bardziej zauważalna staje się zmiana funkcji mieszkalnej na hotele, hostele, handel i usługi turystyczne. Najmłodniejsze adresy to oczywiście dawna „droga królewska” czyli ul. Floriańska, Rynek Główny i Grodzka, a także ul. Szewska i Mały Rynek.

Poza Plantami w Śródmieściu atrakcyjnymi lokalizacjami są dzielnica Kazimierz z Placem Nowym, ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, a w pozostałej części ulice handlowe Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa oraz Pawia. Cały czas rośnie jednak atrakcyjność pozostałych ulic i obszarów przedwojennego Śródmieścia, w tym zaniedbanej dawniej wschodniej jego części od ulicy Lubicz do Al. Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego.

W Krowdrzy 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.

Na terenie Starego Podgórza zawsze drogie były komercyjne ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, lecz od kilku lat wzrasta zainteresowanie inwestorów mieszkaniowych terenami usytuowanymi powyżej tych ulic na Wzgórzu Lasoty (Plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz pięknie widokowo usytuowane na Wisłą przedwojenne osiedle Dębniaki z sąsiedztwem Wawelu, bulwarów wiślanych i zieleni parkowej.

3. Zasób i podaż

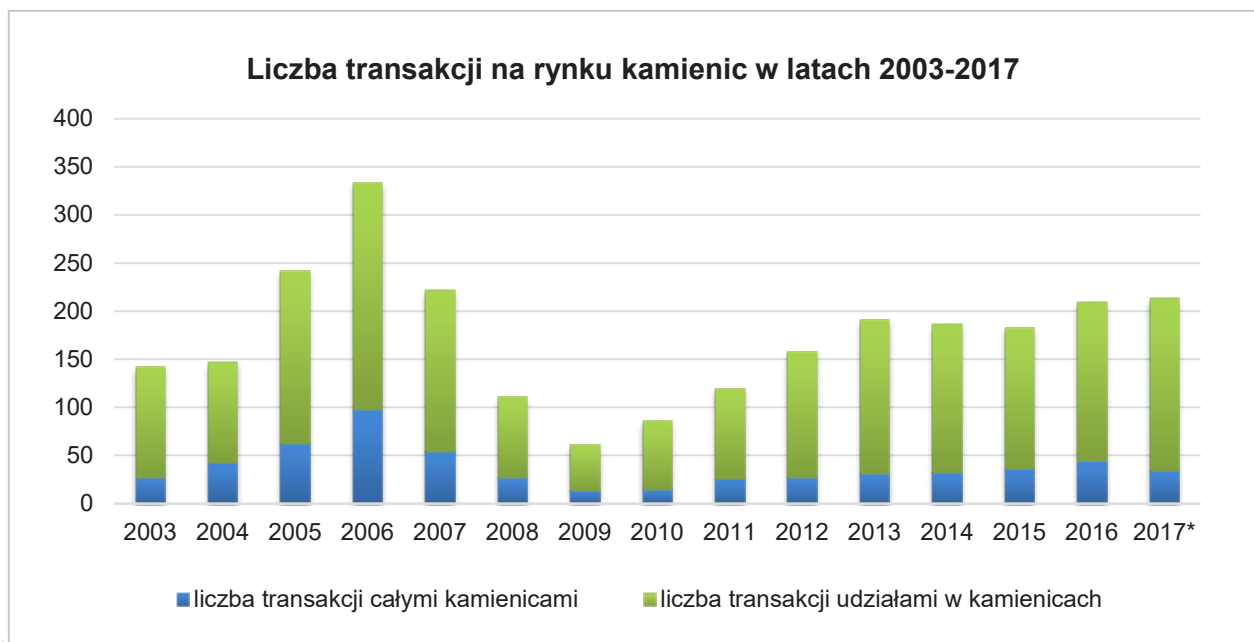
W całym Krakowie zachowało się 10 tys. kamienic wybudowanych przed 1945 r., w tym około tysiąca zabytkowych, w których wciąż jest około 90 tys. mieszkań. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie 1 tysiąc.

Znaczna część kamienic posiada nieuregulowany stan prawny. W wielu innych nastąpił trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych, który szczególnie w nieruchomościach zabytkowych nie jest zjawiskiem korzystnym. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności; jednakże oferta ta maleje z roku na rok. Natomiast podaż udziałów w kamienicach jest nadal bardzo duża.

W ostatnim roku podaż kamienic ulega zmianom wynikającym z przeciwstawnych trendów: z jednej strony ze wzrostu cen zachęcającego do odsprzedania kamienic przez krótkoterminowych nabywców, a z drugiej strony z powodu dużego zamieszania odnośnie legalności praw do kamienic przysługujących sprzedającym będących spadkobiorcami przedwojennych żydowskich właścicieli kamienic. Oba te czynniki determinują obecnie dalszy wzrost cen kamienic.

4. Obrót rynkowy

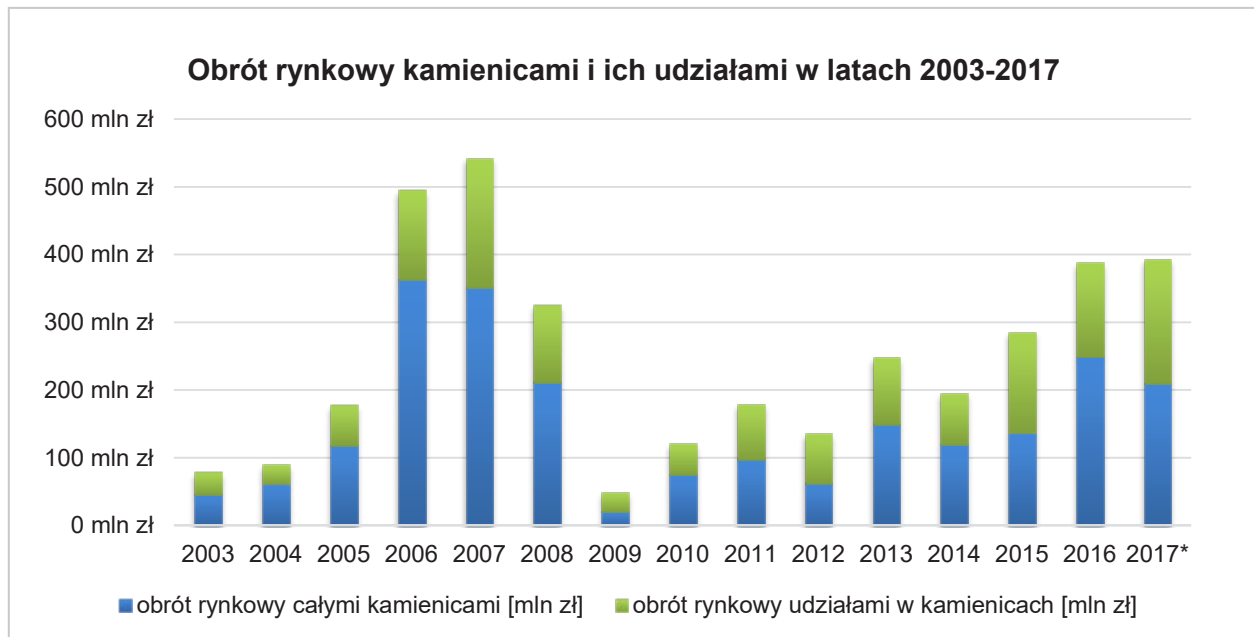
Szacuje się, że w 2017 r. zawartych zostało 40 transakcji sprzedaży całych kamienic (44 w 2016 r.) oraz 170 transakcji udziałami (165 w 2016 r.)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2017* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Utrzymująca się od 2 lat na wysokim poziomie ilość transakcji odzwierciedla powrót zainteresowania tym rynkiem ze strony zarówno inwestorów instytucjonalnych jak i drobnych nabywców szukających atrakcyjnych nieruchomości do kupienia. Pomimo silnie rosnącego popytu podaż kamienic w Krakowie utrzymuje się na podobnym poziomie, gdyż ilość tych obiektów jest ograniczona.

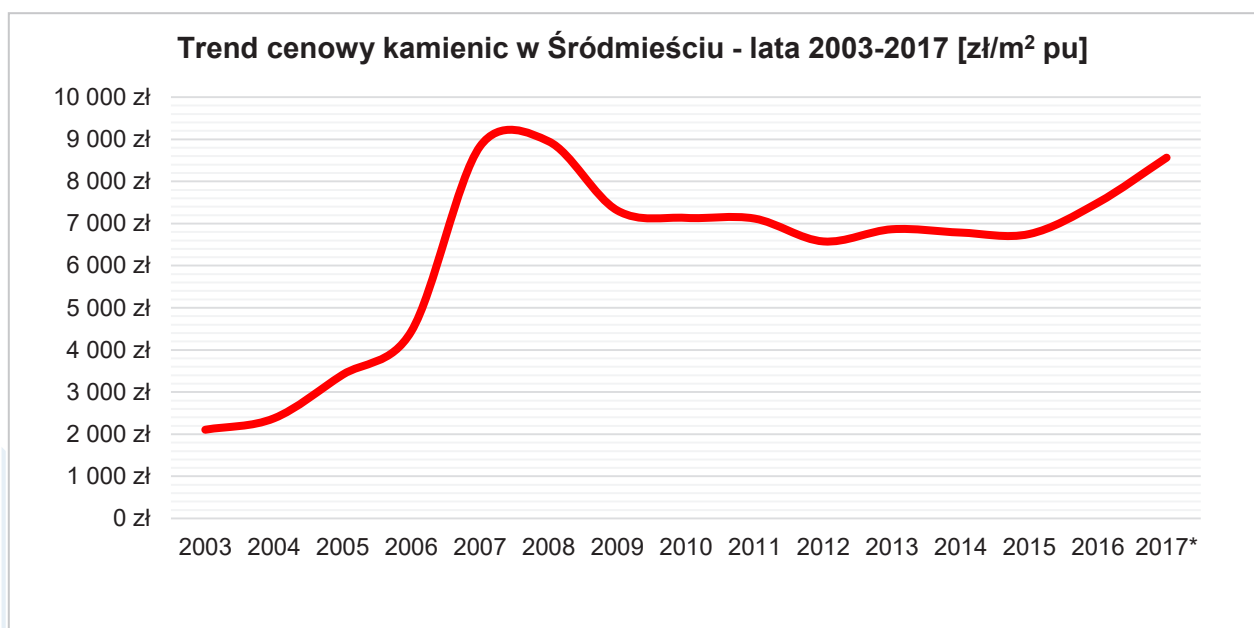
Obróty rynkowe w 2017 r. wyniosły 390 mln zł, w tym aż 200 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice, co stanowi podobny wynik jak w 2016 r.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2017* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

5. Ceny kamienic

Po okresie hossy w latach 2003-2007 i korekty oraz stabilizacji w latach następnych, ostatnie 2 lata (tj. 2016-2017) wyróżniają się wyraźnym powrotem do silnego trendu wzrostowego. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu wynosi już ponad 8.500 zł/m² pow. uż., to jest o 14% więcej niż w 2016 r. i aż o 27% więcej niż w 2015 r. Podobne tendencje cenowe występują też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości w Krakowie: mieszkaniowym i gruntów inwestycyjnych.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2017* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Poszczególne obszary rynku kamienic charakteryzują się jednak zróżnicowanymi parametrami.

Stare Miasto (ograniczone Plantami) to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najbardziej atrakcyjny dla funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjnych. Na przełomie 2016 i 2017 roku sprzedanych tu zostało 5 kamienic, obroty sięgnęły ponad 100 mln zł a średnia cena 1m² wyniosła – podobnie jak w 2016 r. - ponad 16.000 zł/m².

Jest to efekt mody na inwestowanie w apartamenty i inne lokale w zabytkowym centrum Krakowa, gdzie ceny tych pierwszych sięgają 20.000 zł/m² a czynsze tych drugich są na rekordowym od wielu lat poziomie.

Śródmieście (bez Starego Miasta) to z kolei segment rynku o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych. W 2017 nabywców znalazło 20 całych kamienic, obrót rynkowy transakcji całymi kamienicami i ich udziałami przekroczył rekordowe 200 mln zł a średnia cena 1m² wyniosła 8.000 zł/m².

Krowodrza to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy. W 2017 r. sprzedane zostały zaledwie 2 całe kamienice, obrót rynkowy osiągnął 30 mln zł a średnia cena 1m² wyniosła 5.600 zł/m².

Podgórze uznawane w poprzednich latach za mniej atrakcyjny segment rynku kamienic, obecnie postrzegane jest jako lokalizacja o podobnej atrakcyjności i cenach jak Krowodrza. Stara część Podgórza przekształca się powoli w atrakcyjną lokalizację apartamentową, a wzdłuż Wisły powstają siedziby nowych hoteli. W 2017 r. sprzedano tu 5 całych kamienic, obroty (w tym udziałami) sięgnęły 30 mln zł a średnia cena 1m² przekroczyła nieoczekiwanie 6.000 zł/m².

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2017 roku za kamienicę w Krakowie to 6,1 mln zł (wobec 5,6 mln zł w 2016 r. i 3,8 mln zł w roku 2015).

Maksymalną cenę 48,7 mln zł na przełomie 2016 i 2017 roku osiągnęła kamienica na Starym Mieście. W Śródmieściu (poza Starym Miastem) najwyższa cena za kamienicę wyniosła 23,5 mln zł, a w Podgórzu 3,5 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 300-450 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 2017 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży wyniosła nieco ponad 6% dla kamienicy przy ul. Floriańskiej (w 2016 było to 6,5%), co odpowiada niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych centrów handlowych w Warszawie).

6. Popyt

Największy udział w strukturze popytu w 2017 roku mają inwestorzy z branży mieszkaniowej i apartamentowej.

Z roku na rok coraz więcej kamienic nabywają jednak 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. Hossa w branży hotelowej przyciąga do Krakowa coraz większy kapitał inwestycyjny, który jest skłonny płacić rekordowe ceny za obiekty zabytkowe nadające się pod hotele. Przykładem jest tutaj sprzedaż przez PKO BP S.A. swojego zabytkowego gmachu przy ul. Wielopole lub skupienie przez jednego inwestora udziałów w kompleksie kamienic, w których funkcjonował słynny Hotel Saski przy ul. Św. Tomasza.

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 bardziej dynamicznie niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Czynnikiem stymulującym te tendencje będą w dalszym ciągu tanie kredyty, hossa na rynku apartamentowym, utrzymująca się dobra koniunktura w branży hotelarskiej i dobra marka Krakowa przyciągająca zagranicznych inwestorów.

Obecnie oferowane do sprzedania kamienice przy najatrakcyjniejszych ulicach Starego Miasta (Floriańska, Rynek Główny) są do nabycia przy cenach dochodzących do 20.000 zł/m² powierzchni, pomimo konieczności przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

W ostatnich latach coraz częściej stosowanym modelem biznesowym na rynku zabytkowych kamienic jest długoterminowa dzierżawa tych obiektów pod funkcje turystyczno-hotelowe, która zapewnia instytucjom (np. kościelnym) utrzymanie własności i otrzymywanie stałych i wysokich dochodów z czynszów a dzierżawcy umożliwia znacząco mniejsze zaangażowanie własnego kapitału w inwestycję hotelową.



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