



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE W 2018 ROKU KONTYNUACJA HOSSY

KRZYSZTOF BARTUŚ

Kraków, maj 2019

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

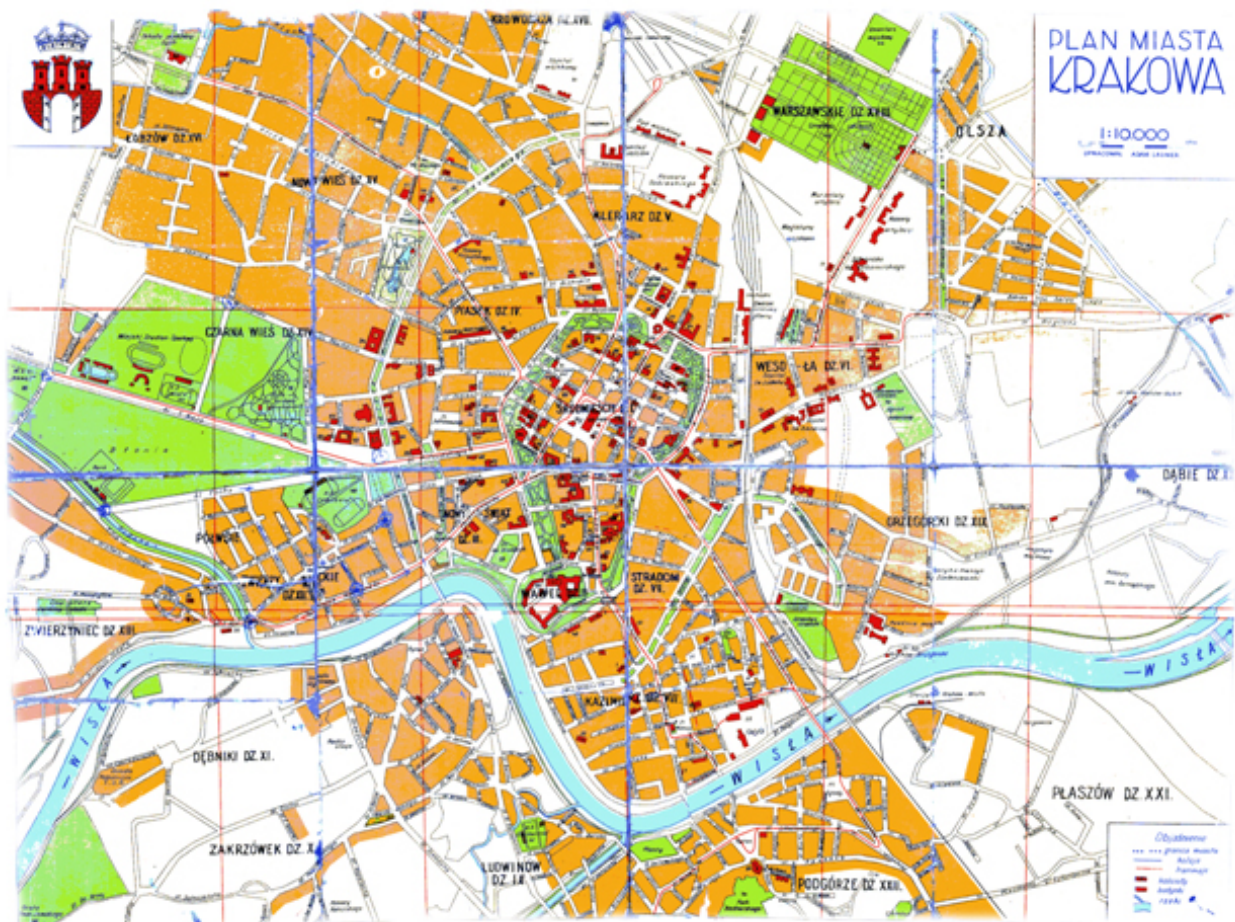
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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 przychodami z handlu, usług turystycznych i gastronomii.

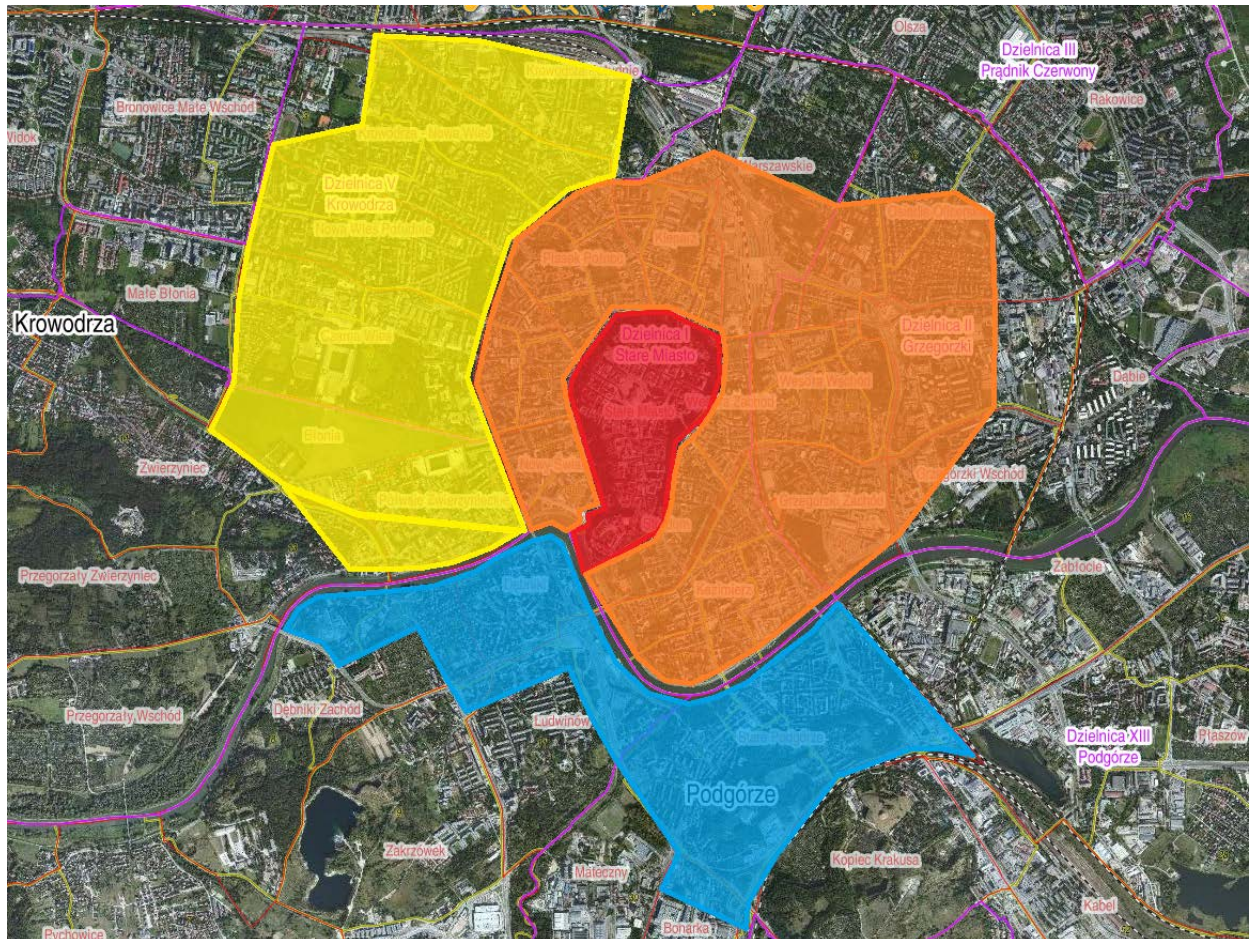


Rys. 1. Plan Krakowa z lat 30-tych XX wieku.

Ze względu na duży udział funkcji mieszkalnej w kamienicach, rynek ten jest silnie skorelowany z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym). Przy głównych ulicach handlowych oraz na Starym Mieście zaczynają przeważać funkcje komercyjne, a w szczególności hotelowo-turystyczne.

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 przeważa powojenna i nowoczesna zabudowa wielkomiejska.



- Obszar 1** – Stare Miasto otoczone Plantami
- Obszar 2** – Śródmieście
- Obszar 3** – Krowdrza
- Obszar 4** - Podgórze

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

W obszarze Starego Miasta, z historyczną średniowieczną zabudową mieszkaniową, od wielu lat funkcja mieszkalna wypierana jest przez 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 najbardziej atrakcyjnymi lokalizacjami w Śródmieściu 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 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.

Na terenie Starego Podgórza tradycyjnie najdroższymi lokalizacjami były komercyjne ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, lecz od kilku lat wzrasta zainteresowanie inwestorów (w szczególności deweloperów mieszkaniowych) terenami usytuowanymi powyżej tych ulic na Wzgórzu Lasoty (Plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz pięknie widokowo usytuowanym nad Wisłą przedwojennym osiedlem Dębni z sąsiedztwem Wawelu, bulwarów wiślanych i zieleni parkowej.

3. Zasób i podaż

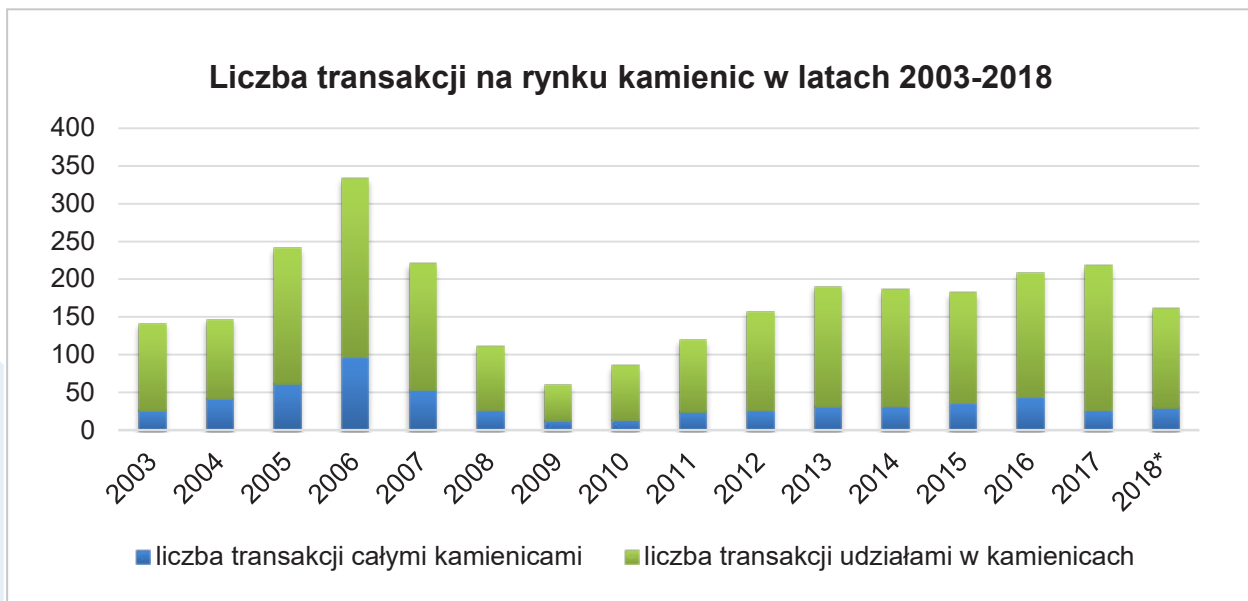
W całym Krakowie zachowało się 10 tys. kamienic wybudowanych przed 1945 r., w tym około tysiąca zabytkowych, w których wciąż jest kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie tysiąc.

Znaczna część kamienic ma 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 ostatnich 2 latach podaż kamienic jest kształtowana przez dwa zjawiska. W szczególności podaż zasila gwałtowny wzrost cen zachęcający właścicieli do odsprzedania kamienic. Z drugiej strony podaż kamienic ogranicza znaczne spowolnienie procedur spadkowych z powodu dużego zamieszania odnośnie do legalności praw do kamienic przysługującym spadkobiorcom przedwojennych żydowskich właścicieli kamienic

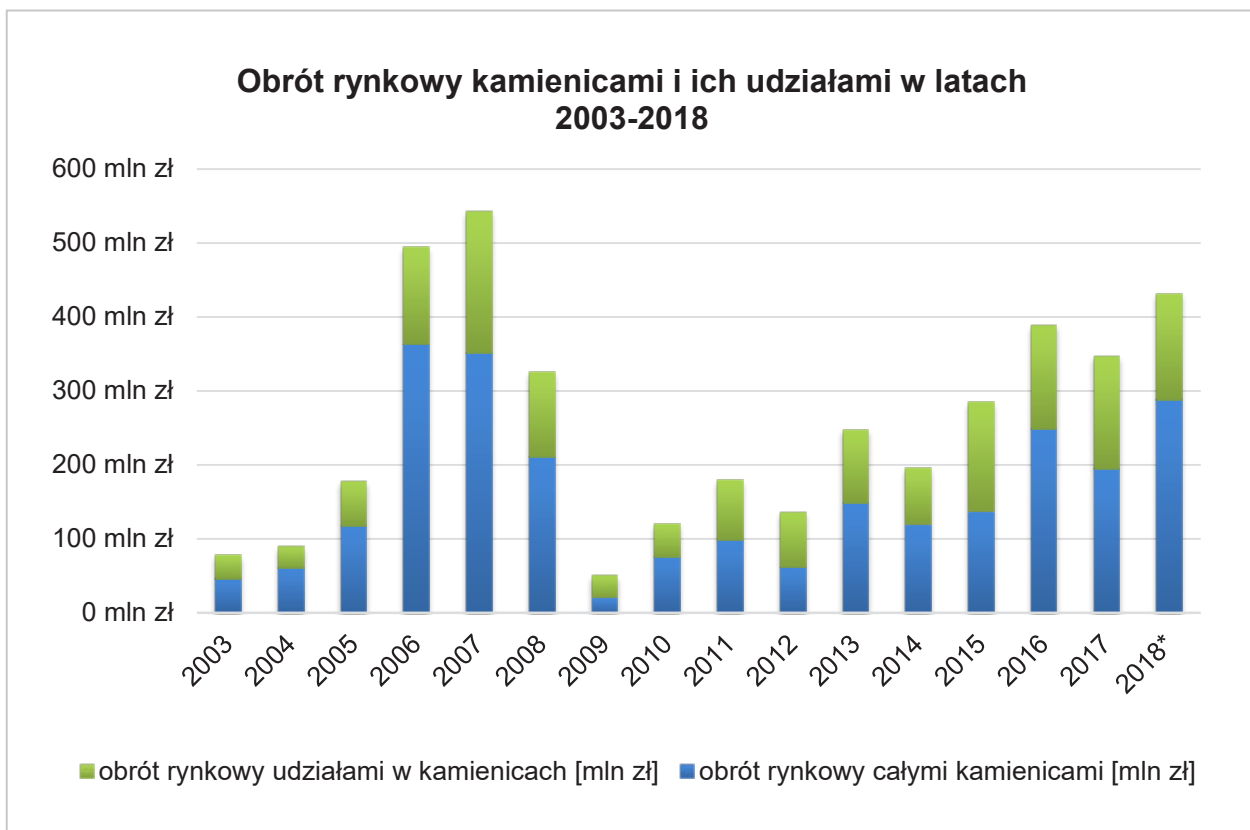
4. Obrót rynkowy

Szacuje się, że w 2018 r. zawartych zostało 30 transakcji sprzedaży całych kamienic (27 w 2017 r.) oraz 132 transakcji udziałami (191 w 2017 r.).



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2018* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

W 2018 roku nastąpił niewielki spadek ilości transakcji wynikający głównie z bariery podażowej, gdyż ciągle spada ilość sprzedaży udziałów w obiektach zabytkowych w centrum Krakowa. Jest to jednak w dalszym ciągu znacząca ilość transakcji, która odzwierciedla zainteresowanie tym rynkiem ze strony zarówno inwestorów instytucjonalnych jak i drobnych nabywców szukających atrakcyjnych nieruchomości do kupienia. Przy ograniczonej podaży silny popyt wyraźnie wpływa na wzrost cen kamienic - jak widać na wykresie poniżej. Obroty rynkowe w 2018 r. wyniosły 432 mln zł, w tym aż 288 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice, co stanowi rekordowy wynik od szczytu poprzedniej hossy w 2007 r. Fakt, że przy spadku ilości transakcji zanotowany został wzrost obrotów oznacza, że kapitał zaangażowany w inwestycje na tym rynku rośnie, nawet pomimo mniejszej liczby ofert, a inwestorzy najwyraźniej są w stanie zaakceptować wyższe ceny.

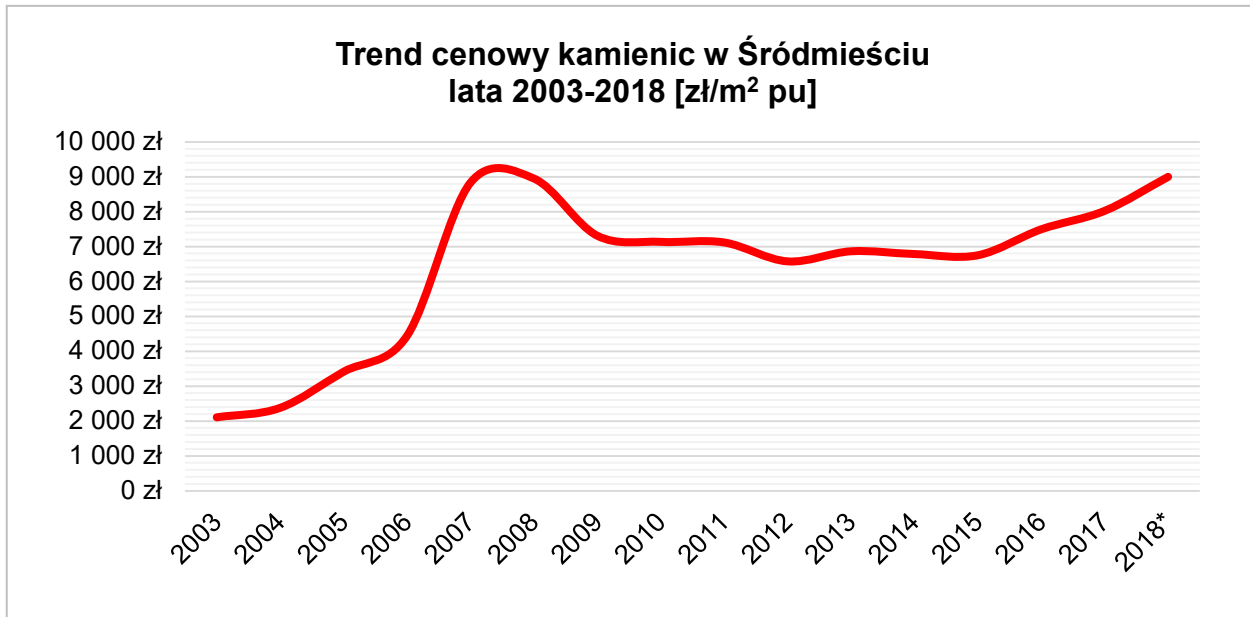


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2018* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

5. Ceny kamienic

Po okresie hossy w latach 2003-2007 i korekty oraz stabilizacji w latach następnych, ostatnie 3 lata (tj. 2016-2018) wyróżniają się wyraźnym powrotem do silnego trendu wzrostowego. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu wynosi już prawie 9.000 zł/m² pow. uż., to jest o 12% więcej niż w 2017 r. i aż o 20% więcej niż w 2016 r. Wpływ na tak wysokie średnie ceny jednostkowe kamienic w Śródmieściu mają w największym stopniu rekordowo wysokie ceny kamienic na Starym Mieście.

Podobne tendencje cenowe fazy hossy występują też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości w Krakowie: mieszkaniowym i gruntów inwestycyjnych.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2018* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Poszczególne obszary rynku kamienic charakteryzują się jednak zróżnicowanymi parametrami.

Stare Miasto (Od rynku głównego do Plant) to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najbardziej atrakcyjny dla dominujących funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjno-gastronomicznych. W 2018 roku sprzedana została cała kamienica przy najdroższej ulicy Krakowa – Floriańskiej po prawie 30 tys. zł/m² oraz skupowano udziały w kilku kamienicach w cenach od 4 do 17 tys. zł/m². Łączne obroty sięgnęły prawie 140 mln zł a średnia cena 1m² kamienicy przekroczyła rekordowy poziom 20 tys. zł/m².

Na Starym Mieście większość kamienic jest modernizowana i adaptowana pod nowe funkcje hotelowo-turystyczne jako odpowiedź na szybki rozwój turystyki i związane z tym zapotrzebowanie na nowe pokoje hotelowe i hostelowe o wyższym standardzie, szczególnie te w obiektach zabytkowych i w najlepszych lokalizacjach. Wraz z rozwojem turystyki powiększa się także ilość lokali gastronomicznych lokowanych na parterach i w piwnicach zabytkowych kamienic oraz utrzymywane są lokale handlowe przy głównych ulicach handlowych. Pozostała część powierzchni na starówce wykorzystywana jest głównie na apartamenty i funkcje reprezentacyjne.

Śródmieście (bez Starego Miasta) to z kolei segment rynku o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych z uzupełniającymi funkcjami handlowymi i gastronomicznymi. W 2018 nabywców znalazło 24 całe kamienice, obrót rynkowy transakcji całymi kamienicami i ich udziałami wyniósł aż 350 mln zł, aż o 60% więcej niż rok wcześniej, a średnia cena 1m² kamienicy wyniosła prawie 7 tys. zł/m².

Krowodrza to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy. W 2018 r. sprzedane zostały zaledwie 2 całe kamienice, obrót rynkowy osiągnął zaledwie kilkanaście milionów zł a średnia cena 1m² wyniosła prawie 6 tys. zł/m².

Podgórze z dzielnicy uznawanej za znacznie mniej atrakcyjną na inwestycje w kamienice od kilku już lat postrzegane jest jako lokalizacja o podobnej atrakcyjności i cenach jak Krowodrza. Stara część Podgórzania rozciągająca się wzdłuż południowych bulwarów wiślanych przekształca się powoli w atrakcyjną lokalizację apartamentową, a przy samych bulwarach powstają nowe obiekty hotelowe

oraz najdroższe apartamentowce z widokiem na Wawel. W 2018 r. sprzedano tu 2 całe kamienice, obroty (w tym udziałami) sięgnęły kilka-kilkanaście mln zł a średnia cena 1m² kamienicy zbliża się – podobnie jak w Krowodrzy - do poziomu 7 tys. zł/m².

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2017 roku za kamienicę w Krakowie to 9,6 mln zł (wobec 7,2 mln zł w 2017 r. i 5,7 mln zł w roku 2015).

Maksymalną cenę 29,6 mln zł w 2018 roku osiągnęła kamienica na Starym Mieście. W Śródmieściu poza Starym Miastem najwyższa cena za kamienicę wyniosła 20,7 mln zł. Kamienice w Krowodrzy i Podgórzu osiągają znacznie niższe ceny a najdroższe nie przekraczają 5 mln zł.

Największy wpływ na ceny kamienic ma atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, stan techniczno-użytkowy, sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-500 zł/m² - do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 7-15 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 2018 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży zbliżyła się do poziomu 5,5 % dla kamienicy przy ul. Floriańskiej (w 2017 było to 6%), co odpowiada niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych obiektów komercyjnych w Warszawie).

6. Popyt

Największy udział w strukturze popytu w 2018 roku mają inwestorzy z branży apartamentowej oraz turystycznej.

Zwłaszcza inwestorzy z rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię) szybko zwiększają swój portfel aktywów na tym rynku. Ciągłe poszukiwane są duże obiekty zabytkowe do adaptacji na hotele najlepszych światowych marek. Powoli też rośnie rynek dzierżawy obiektów zabytkowych pod funkcje hotelowo-turystyczne, co jest związane z ogromnym popytem na te funkcje i nikłą ofertą sprzedaży całych kamienic.

Nie słabnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod reprezentacyjne funkcje handlowe w centrum i przy głównych ulicach. Zakupy udziałów w kamienicach związane są często z objęciem w posiadanie lokali użytkowych.

7. Prognoza

Przewiduje się, że w najbliższych latach na rynku kamienic będą utrzymywać się wysokie ceny, a siła rynku (obróć rynkowy i poziom cen) będzie większa niż w pozostałych segmentach rynku nieruchomości. Po kilkuletnim okresie gwałtownego wzrostu możliwa jest w najbliższym czasie stabilizacja cen i czynszów w kamienicach, jednak rosnący kapitał inwestowany w tym segmencie rynku raczej nie pozwoli na spadek cen. 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 są do sprzedania kamienice przy najatrakcyjniejszych ulicach Starego Miasta (Floriańska, Rynek Główny) w cenach dochodzących do 20.000 zł/m² powierzchni, pomimo konieczności przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

W następnych latach coraz częściej stosowanym modelem biznesowym na rynku zabytkowych kamienic będą długoterminowe dzierżawy pod funkcje turystyczno-hotelowe, które pozwalają instytucjom publicznym i kościelnym utrzymanie własności przy równoczesnym zapewnieniu stałych, wysokich dochodów z czynszów.



Krzysztof Bartus

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
Analityk, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, 25-letnie doświadczenie na krakowskim rynku nieruchomości

e-mail: k.bartus@mrn.pl