



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE W 2019 ROKU ROK REKORDOWYCH CEN

KRZYSZTOF BARTUŚ

Kraków, marzec 2020

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

Kamienice mieszczańskie to przedwojenne a nawet średniowieczne budynki o charakterze zabytkowym i dominującej funkcji mieszkalnej. 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. Stare Miasto otoczone Plantami a dawniej średniowiecznymi murami obronnymi jest prawie w całości zabudowane zabytkowymi kamienicami i innymi zabytkami. Jest to najdroższa i najbardziej atrakcyjna część miasta, z najwyższymi cenami i przychodami z handlu, usług turystycznych i gastronomii.

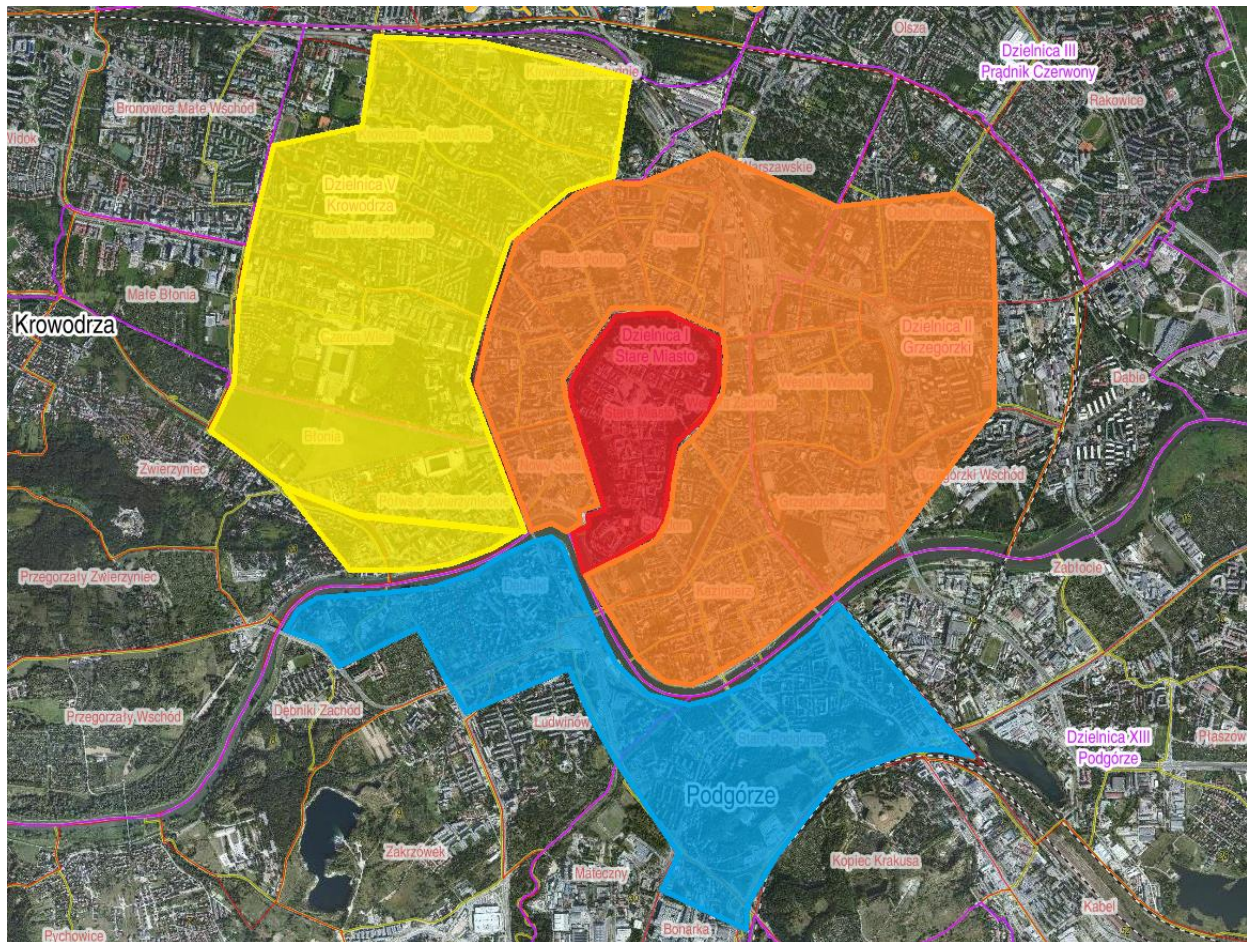


Rys. 1. Plan Krakowa z lat 30-tych XX wieku.

Ze względu na duży udział funkcji mieszkalnej w kamienicach, rynek ten jest silnie skorelowany z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym). Specyficzne pod tym względem jest Stare Miasto, gdzie zaczyna dominować użytkowanie hotelowo-turystyczne.

2. Najbardziej atrakcyjne 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** – Krowodrza
- Obszar 4** – Podgórze

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

Stare Miasto z historyczną średniowieczną zabudową mieszkaniową w szybkim tempie przekształca się w dzielnicę turystyczną, z licznymi hotelami butikowymi i nowymi luksusowymi hotelami 5*, obok których funkcjonują liczne hostele i apartotele. Partery zabytkowych kamienic wraz z piwnicami masowo adaptowane są na lokale gastronomiczne. Jedynie przy głównych ulicach o dużym ruchu pieszym utrzymywane są lokale handlowe. Najmodniejsze adresy to oczywiście dawna „droga królewska” czyli ul. Floriańska, Rynek Główny i Grodzka, a także ul. Szewska i Mały Rynek. Stare Miasto Śródmieście poza Plantami to z kolei segment rynku o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych z uzupełniającymi funkcjami handlowymi i gastronomicznymi. Najbardziej 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 także atrakcyjność pozostałych ulic i obszarów przedwojennego Śródmieścia.

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

Stare Podgórze jako dzielnica dotychczas uznawana za znacznie mniej atrakcyjną na inwestycje w kamienice od kilku już lat postrzegana jest jako lokalizacja o podobnej atrakcyjności i cenach jak Krowdrza. Rozciąga się ono wzdłuż południowych bulwarów wiślanych i przekształcając powoli w atrakcyjną lokalizację apartamentową, a przy samych bulwarach powstają nowe obiekty hotelowe oraz najdroższe apartamentowce z widokiem na Wawel. 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 Dębniaki z sąsiedztwem Wawelu, bulwarów wiślanych i zieleni parkowej.

3. Zasób i podaż

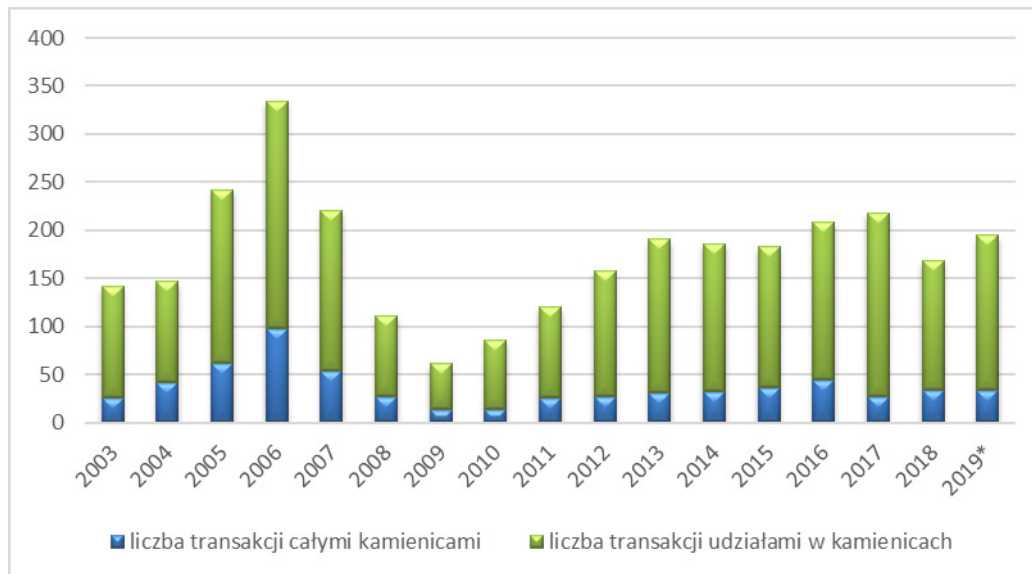
W całym Krakowie zachowało się ok. 10 tysięcy kamienic wybudowanych przed 1945 r., w tym około tysiąca zabytkowych, w których wciąż jest kilkadziesiąt tysięcy mieszkań. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy przedwojennych kamienic, w Krowdrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie tysiąc.

Znaczna część kamienic ma nieuregulowany stan prawny. W wielu innych nastąpił trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych, który 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 3 latach podaż kamienic była napędzana przez hossę, gdyż gwałtowny wzrost cen zachęcał właścicieli do odsprzedaży kamienic z wysokim zyskiem. Z drugiej strony podaż kamienic ograniczyło znaczne spowolnienie procedur spadkowych z powodu dużego zamieszania odnośnie do legalności praw przysługujących spadkobiorcom przedwojennych żydowskich właścicieli kamienic.

4. Obrót rynkowy

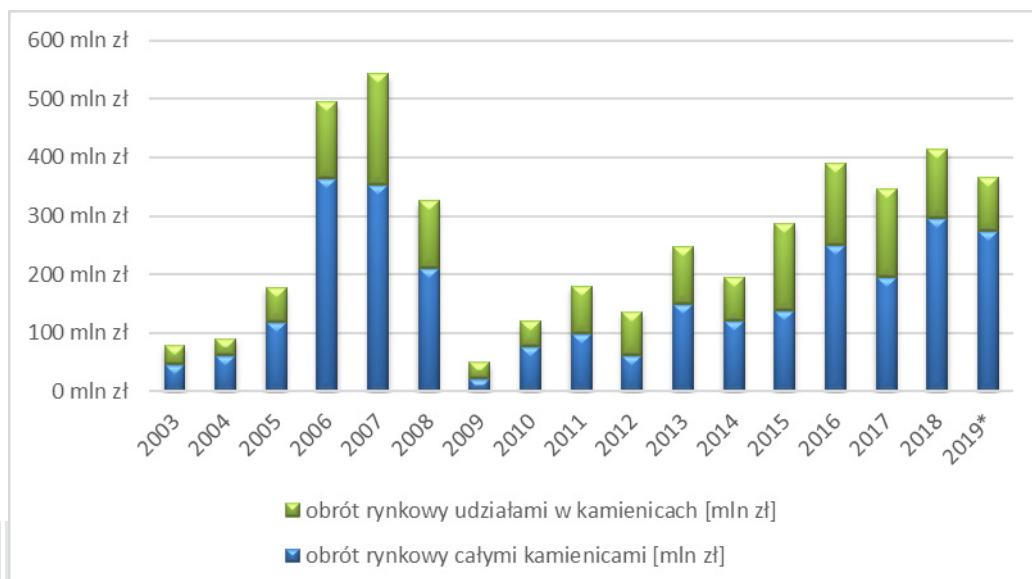
Szacuje się, że w 2019 r. zawartych zostało 33 transakcje sprzedaży całych kamienic (34 w 2018 r.) oraz 162 transakcje udziałami (135 w 2018 r.).



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2019* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Rok 2019 to kontynuacja tendencji z lat poprzednich w zakresie wolumenu transakcji. Liczba umów utrzymała się na podobnym poziomie głównie z powodu z bariery podażowej, gdyż zbyt wielu obiektów nie przybywa. Jest to jednak w dalszym ciągu znacząca ilość transakcji, która odzwierciedla zainteresowanie tym rynkiem ze strony zarówno inwestorów instytucjonalnych jak i indywidualnych nabywców szukających atrakcyjnych nieruchomości do kupienia.

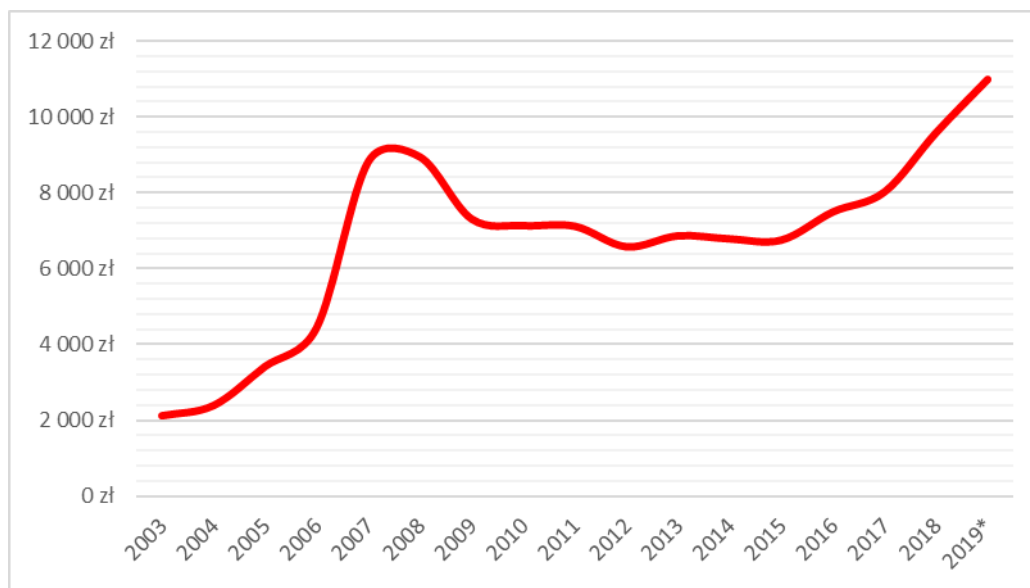
Zauważalna jest silna przewaga popytu nad podażą, co spowodowało szybki wzrost cen zobrazowany na wykresie poniżej. Obróty rynkowe w 2019 r. wyniosły 366 mln zł, w tym aż 273 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice, co odzwierciedla ogromne zainteresowanie nabywców tym rynkiem, pomimo coraz wyższego poziomu cen.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2019* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

5. Ceny kamienic

Ostatni spadek cen na rynku kamienic w Krakowie wystąpił w latach 2003-2007 czyli już kilkanaście lat temu. Od tego czasu rynek przechodził w fazę stabilizacji a następnie coraz szybszego wzrostu cen. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu w 2019 r. wyniosła już prawie 11.000 zł/m² pow. uż., to jest o 15% więcej niż w 2018 r. Wpływ na tak wysoką średnią cenę jednostkową miały w największym stopniu rekordowo wysokie ceny kamienic na Starym Mieście, kupowanych pod funkcje hotelowe.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2019* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Rynek kamienic w poszczególnych obszarach Krakowa charakteryzuje się zróżnicowanymi cenami:

- **Stare Miasto (od Rynku Głównego do Plant)** to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najbardziej atrakcyjny dla dominujących funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjno-gastronomicznych. W 2019 roku ceny kamienic osiągnęły w tym obszarze historyczne maksima na poziomie 30 tys. zł/m². Oprócz sprzedaży całych kamienic skupowano udziały w kilku kamienicach. Łączne obroty sięgają 70 mln zł a średnia cena 1m² kamienicy przekroczyła rekordowy poziom 20 tys. zł/m².
- **Śródmieście (bez Starego Miasta)** stanowi największy rynek nieruchomości zabytkowych w Krakowie o dominujących funkcjach apartamentowych a także turystycznych. W 2019 nabywców znalazło 20 całych kamienic, obrót rynkowy transakcji całymi kamienicami i ich udziałami wyniósł aż 255 mln zł, o 5% więcej niż rok wcześniej, a średnia cena 1m² kamienicy wyniosła ponad 9 tys. zł/m².
- **Krowodrza** to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy. W 2019 r. sprzedano 6 całych kamienic, obrót rynkowy osiągnął ponad dwadzieścia milionów zł a średnia cena 1m² wyniosła prawie 7 tys. zł/m².

- **Podgórze** jest dzielnicą o szybko rosnącej atrakcyjności rynkowej. W 2019 r. sprzedano tu 3 całe kamienice, obroty (w tym udziałami) sięgnęły kilkanaście mln zł a średnia cena 1m² kamienicy przekroczyła 7 tys. zł/m².

Podstawowe wskaźniki rynku:

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2018 roku za kamienicę w Krakowie to 9 mln zł (wobec 8,7 mln zł w 2018 r. i 7,2 mln zł w roku 2017).

Maksymalną cenę 63 mln zł w 2019 roku osiągnęła kamienica Śródmieściu. 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 9-21 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 2019 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży zbliżyła się do poziomu 5,5%, co odpowiada bardzo niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych obiektów komercyjnych w Warszawie).

6. Popyt

Największy udział w strukturze popytu w 2019 roku mieli inwestorzy z branży apartamentowej oraz turystycznej. Na Starym Mieście zdecydowaną przewagę mieli inwestorzy hotelowi.

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 słabła 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

W 2020 roku (informacja z połowy marca) rynek został zaskoczony epidemią Koronawirusa. Skutki ekonomiczne dla rynku nieruchomości na razie trudno oszacować, ale z pewnością będą bardzo dokuczliwe i odczuwalne co najmniej do końca roku.

Jeśli szybko opanowana zostanie panika na rynku to w następnych latach rynek kamienic wejdzie w okres stabilizacji na wysokim poziomie cenowym. Drugim możliwym scenariuszem przy trwałym

pogorszeniu się otoczenia makroekonomicznego jest korekta trendu wzrostowego w postaci obniżenia cen i czynszów oraz zwiększenia pustostanów lokali użytkowych i apartamentów.

Szansą na powrót dobrej koniunktury na rynku jest ogromny popyt na apartamenty w Krakowie, szybki powrót bardzo dobrej koniunktury w branży hotelarskiej oraz podtrzymanie wysoko ocenianej marki Krakowa przyciągającej zagranicznych inwestorów.

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.

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 Bartuś

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