



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK ZABYTKOWYCH KAMIENIC W KRAKOWIE W 2020 ROKU

HOSSA W ROKU PANDEMII KORONAWIRUSA
KRZYSZTOF BARTUŚ

Kraków, marzec 2021

www.mrn.pl



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

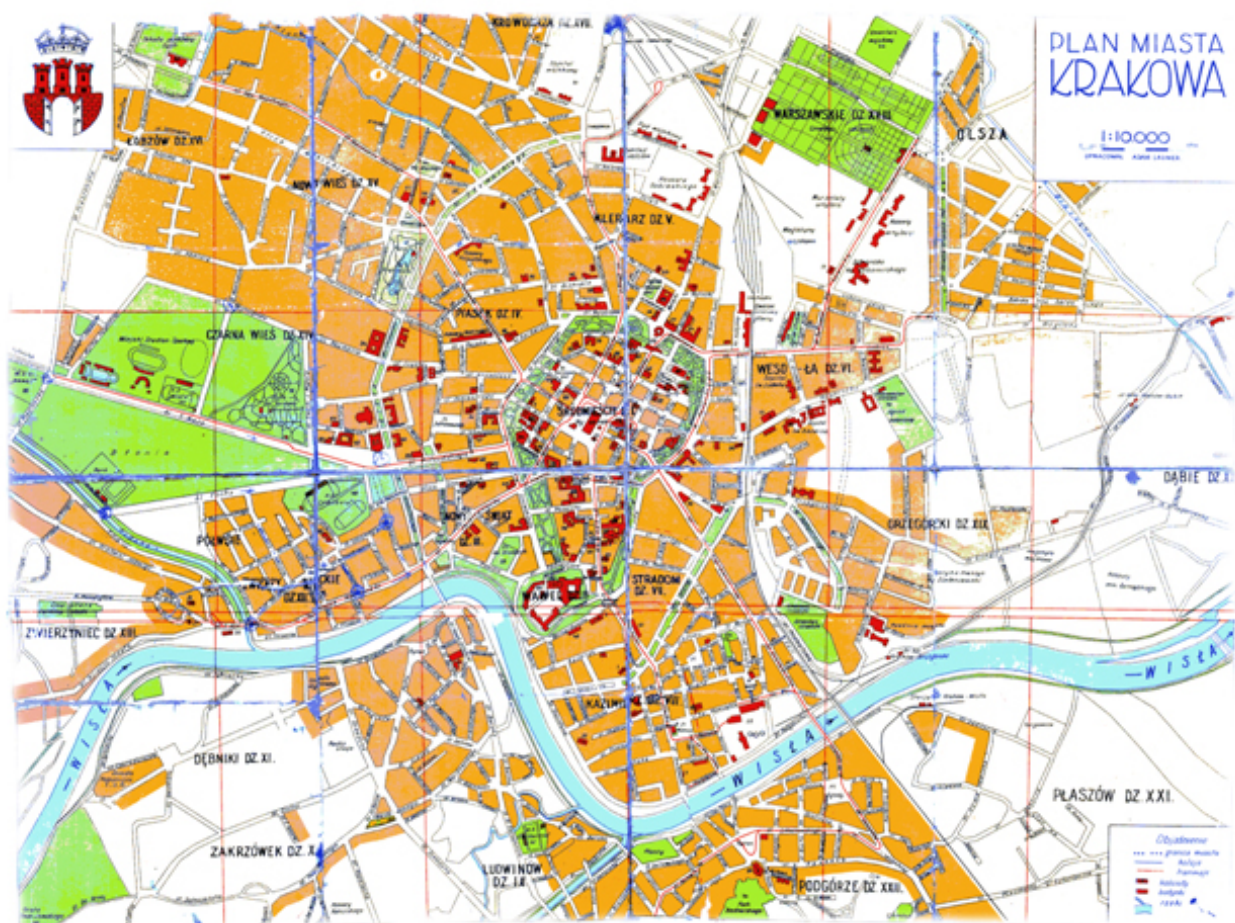
Oddział we Wrocławiu:
54-220 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Historyczna zabudowa Krakowa jest zdominowana przez kamienice mieszczańskie i czynszowe. Są to przedwojenne a nawet średniowieczne budynki o charakterze zabytkowym i funkcji mieszkalnej. Wyróżniają się one bogactwem stylów architektonicznych a także swoją oryginalnością elewacji, wystroju i historii.

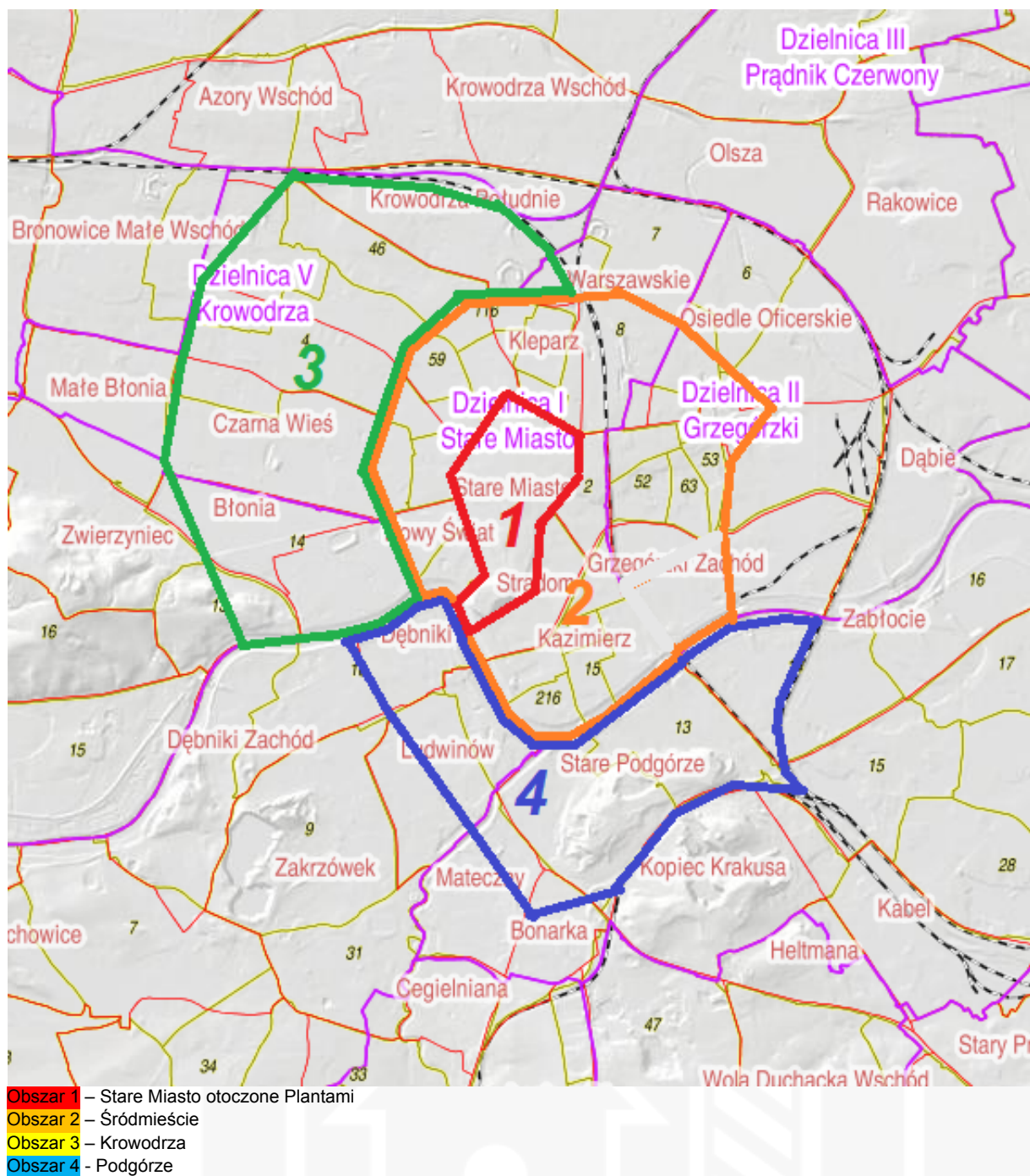
Krakowskie kamienice tworzą zespoły urbanistyczne skoncentrowane w najstarszych częściach Śródmieścia, Krowdrzy i Podgórza. Stare Miasto otoczone Plantami a dawniej średniowiecznymi murami obronnymi jest prawie w całości zabudowane zabytkowymi kamienicami i innymi zabytkami. Jest to najdroższa i najbardziej atrakcyjna część miasta, z najwyższymi cenami i przychodami z handlu, usług turystycznych i gastronomii.



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

2. Najbardziej atrakcyjne lokalizacje

Gęsto zabudowane kamienice są najliczniejszymi budynkami w czterech obszarach historycznych miasta: na Starym Mieście otoczonym Plantami oraz w przedwojennych częściach dzielnic Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Dopiero poza nimi, dalej od zabytkowego centrum przeważa powojenna i nowoczesna zabudowa wielkomiejska.



Rys. 2. Obszary z dominującą historyczną 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.

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, Zwiryniecka, Karmelicka, Długa oraz Pawia. Cały czas rośnie także atrakcyjność pozostałych ulic i obszarów przedwojennego Śródmieścia.

W Krowodrzy 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 dawniej uznawana za znacznie mniej atrakcyjną pod kątem inwestycji w kamienice od kilku już lat postrzegana jest jako lokalizacja o podobnej atrakcyjności i cenach jak Krowodrza. 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 Dębni 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 Krowodrzy 2 tysiące a w Podgórzu prawie tysiąc.

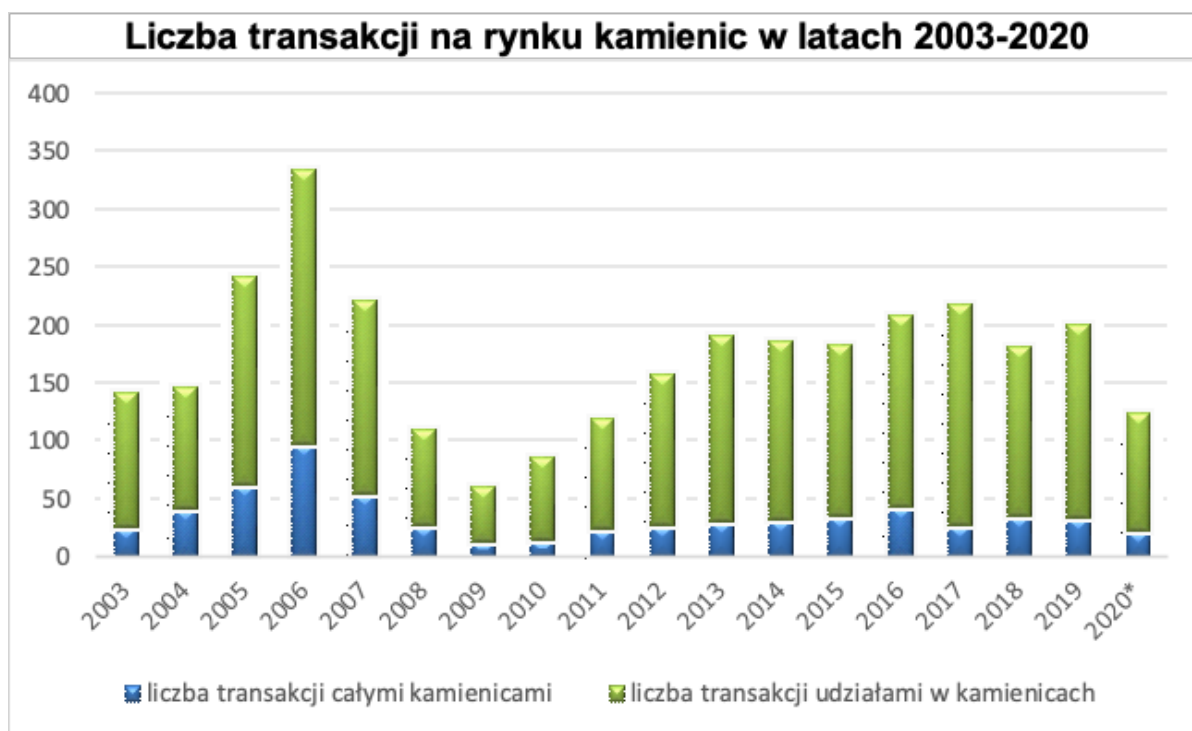
Znaczna część kamienic ma nieuregulowany stan prawny. W wielu innych nastąpił trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych, który w nieruchomościach zabytkowych nie jest zjawiskiem korzystnym. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych lub wieloletniego skupowania udziałów przez jeden podmiot. Z drugiej strony podaż udziałów w kamienicach jest nadal bardzo duża, co potwierdza coroczny wolumen transakcji.

Od 2015 roku szybko rosnące ceny zachęcają właścicieli kamienic do ich odsprzedaży z wysokim zyskiem. Z drugiej strony podaż kamienic ogranicza znaczne spowolnienie procedur spadkowych, szczególnie w odniesieniu do legalności praw przysługujących spadkobiorcom przedwojennych żydowskich właścicieli.

4. Obrót rynkowy

Szczególna sytuacja makroekonomiczna w roku 2020 spowodowana pandemią koronawirusa w sposób naturalny ograniczyła na kilka miesięcy swobodny handel nieruchomościami, szczególnie tak specyficznymi jak zabytkowe kamienice.

Szacuje się, że w 2020 r. zawarte zostały zaledwie 22 transakcje sprzedaży całych kamienic przy 34 w 2019 i 2018 r.) oraz 102 transakcje udziałami (167 w 2019 i 146 w 2018 r.). Oznacza to spadek ilości umów o prawie 1/3. Powrót do wolumenu (ilości) transakcji z lat 2013-2019 (corocznie 180-220) nastąpi po odreagowaniu zamrożenia gospodarki po pandemii.

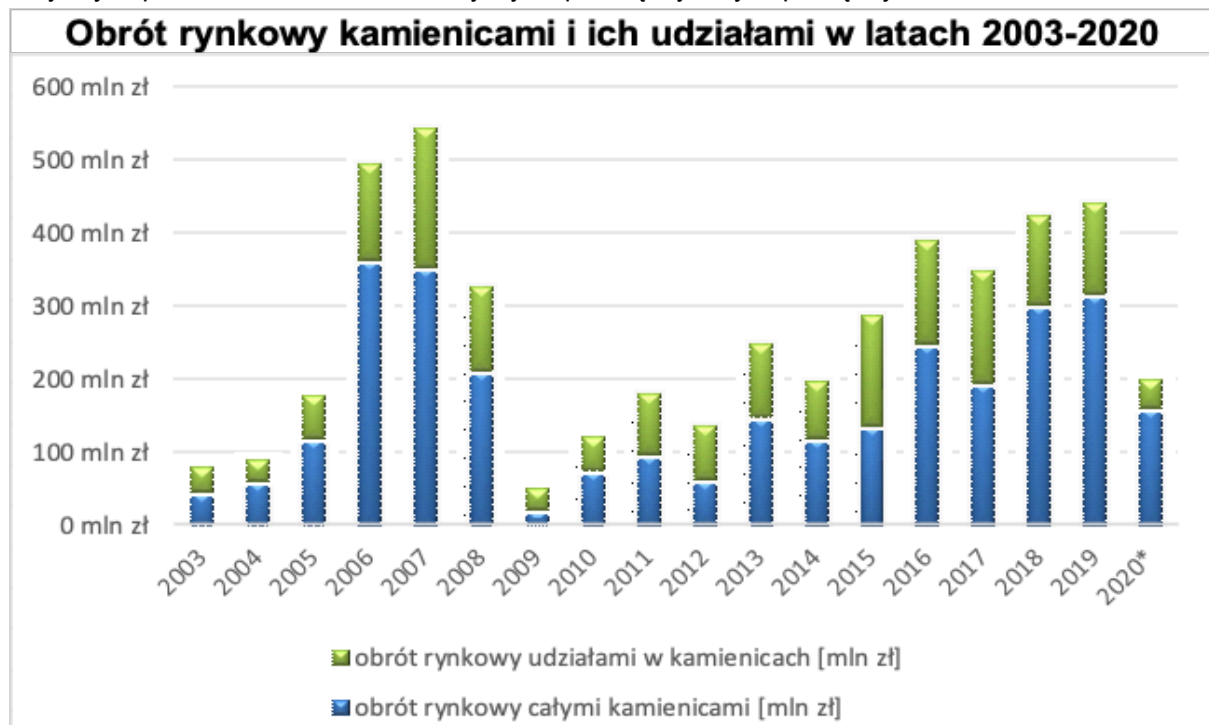


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

2020* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

W trudnym roku 2020, w którym działalność gospodarcza została znacznie ograniczona (lockdown), ilość zawartych umów sprzedaży kamienic musiała być mniejsza niż w latach poprzednich.

Wskazuje na to także obrót rynkowy, który w 2020 r. osiągnął pułap 200 mln zł, w tym 160 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice, czyli tylko połowę wydanych pieniędzy z lat 2019 i 2018.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

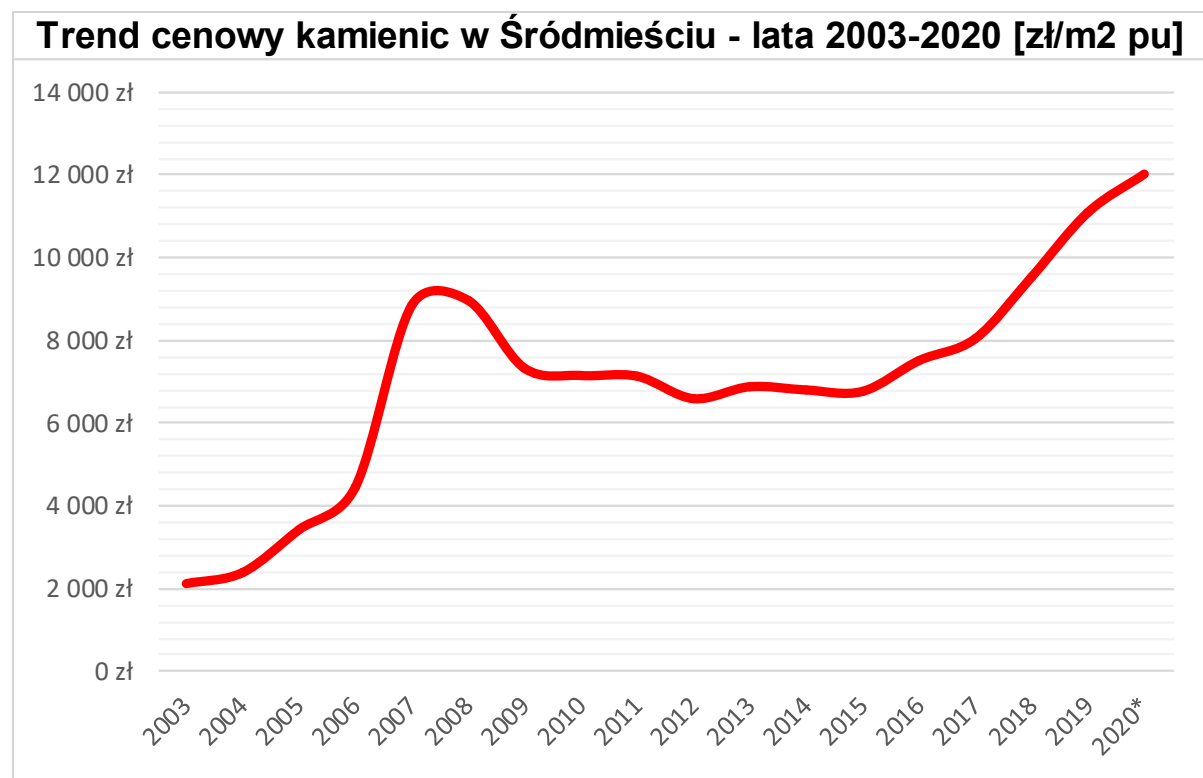
2020* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych



5. Ceny kamienic

Zainteresowanie ze strony zarówno inwestorów instytucjonalnych jak i indywidualnych nabywców szukających atrakcyjnych kamienic do kupienia było jednak nadal duże. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu w 2020 r. osiągnęła 12.000 zł/m² pow. uż., to jest o 8% więcej niż w 2019 r. Wpływ na wysoką średnią cenę jednostkową miały w największym stopniu rekordowo wysokie ceny kamienic na Starym Mieście, wyraźnie droższym od pozostałych lokalizacji. Wzrost cen w tak trudnym roku i pomimo unieruchomienia rynku hotelowego tak istotnego dla Krakowa był pochodną czynników makroekonomicznych (kamienice jako atrakcyjna alternatywa dla lokat bankowych) a także hossy na rynku mieszkaniowym.

Rynek kamienic w Krakowie znajduje się w trendzie silnie wzrostowym, od 2015 roku ceny wzrosły już o 78%. Poniższy wykres prezentuje jednak, że także ten rynek podlega cykliczności – poprzednia hossa miała miejsce w latach 2003-2007, po której ceny spadały do 2009 roku a następne 5 lat podążały w trendzie bocznym.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
2020* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

W poszczególnych obszarach z zabudową historyczną ceny kamienic odwzorowują atrakcyjność obszaru.

- **Stare Miasto (od Rynku Głównego do Plant)** to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najbardziej atrakcyjny dla dominujących funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjno-gastronomicznych. W 2020 roku, podobnie jak w roku poprzednim, ceny kamienic utrzymywały się na bardzo wysokim poziomie od kilkunastu do prawie trzydziestu tys. zł/m². Znacząca ilość transakcji dotyczy udziałów w kamienicach z powodu zaszłości historycznych, wówczas ceny jednostkowe są wyraźnie niższe.
- **Śródmieście (bez Starego Miasta)** stanowi największy rynek nieruchomości zabytkowych w Krakowie o dominujących funkcjach apartamentowych a także turystycznych. W 2020 sprzedanych zostało 10 kamienic wobec 20 rok wcześniej. Na zakupy wydano 100 mln zł czyli ponad połowę mniej niż w latach 2018-2019. Rozpiętość cen była dość szeroka od 6 do ponad 11 tys. zł/m², a średnia ponad 9,6 tys. zł/m².
- **Krowodrza** to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy. W 2020 r. sprzedano 4 całe kamienice, obrót rynkowy osiągnął kilkanaście milionów zł a średnia cena 1m² wyniosła 7,8 tys. zł/m² wobec 7,3 tys. zł/m² rok wcześniej.
- **Podgórze** jest dzielnicą o szybko rosnącej od kilku lat atrakcyjności rynkowej. Dominuje funkcja apartamentowa, ale zaczynają pojawiać się inwestycje hotelowe. W 2020 r. sprzedano tu 5 całych kamienic, obroty sięgnęły dwadzieścia kilka mln zł a średnia cena 1m² kamienicy, jaką trzeba było zapłacić wyniosła 7,3 tys. zł/m².

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2018 roku za kamienicę w Krakowie to 8,0 mln zł (wobec 9,3 mln zł w 2019 r. i 8,7 mln zł w roku 2018).

Maksymalną cenę 25 mln zł w 2020 roku osiągnęła kamienica w Śródmieściu. Kamienice w Krowodrzy

i Podgórzu osiągają znacznie niższe ceny a najdroższe nie przekraczają 7 mln zł.

Pomimo znacznych ograniczeń w 2020 roku stopa zwrotu z inwestycji w zabytkowe kamienice w Krakowie utrzymywała się na zbliżonym poziomie co roku poprzedniego tj. 5,5 %, co odpowiada bardzo niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych obiektów komercyjnych w Warszawie).

Od wielu lat największy wpływ na ceny kamienic ma atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, stan techniczno-użytkowy, sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu oraz potencjał inwestycyjny wyrażony zgoda na rozbudowę lub adaptację.

6. Popyt

Od wielu lat zabytkowe kamienice czynszowe w Krakowie postrzegane są jako dość bezpieczna lokata kapitału z powodu ich unikatowej atrakcyjności lokalizacyjnej w centrum stolicy turystycznej kraju i niepowtarzalnych walorów zabytkowych. Inwestorzy szukają kamienic do zakupu obserwując ciągle wieloletni wzrost ich cen (znacznie przewyższający stopę inflacji) i słusznie antycypując kontynuację silnych tendencji wzrostowych.

W 2020 roku praktycznie „zamarli” ruch turystyczny, a hotele i hostele oraz restauracje były pozamykane. Wskutek tego większy popyt obserwowano ze strony inwestorów z branży apartamentowej. Jednak rynek hotelarski jest w Krakowie na tyle silny, że po tej rocznej zapaści znowu zwiększył aktywność inwestycyjną, co można było dostrzec na rynku dzierżawy (duże zainteresowanie dzierżawą kamienic pod funkcje hotelowe). Szczególnie na Starym Mieście pozycję dominującą utrzymują inwestorzy hotelowi.

Ciągle poszukiwane są duże obiekty zabytkowe do adaptacji na hotele najlepszych światowych marek. W roku ubiegłym odnotowano dużą ilość umów dzierżawy obiektów zabytkowych pod funkcje hotelowo-turystyczne, co jest związane z ogromnym popytem na te funkcje i nikłą ofertą sprzedaży całych kamienic.

Z funkcjami turystycznymi skorelowany jest rynek lokali gastronomicznych w kamienicach, który od kilku lat rozkwita w centrum Krakowa i obszarach koncentracji ruchu turystycznego (np. Kazimierz i Wawel). Presja popytowa inwestorów poszukujących lokali pod funkcje gastronomiczne w centrum i przy głównych ulicach zachęca do zakupów udziałów w kamienicach, ale przede wszystkim rozwija się rynek najmu. W roku 2020 rynek lokali gastronomicznych bardzo osłabł, ale masowo zawierane są nowe umowy najmu w lokalach opuszczonych z powodu rosnących strat poniesionych przez dotychczasowych, często wieloletnich i znanych restauratorów.

W 2020 roku znacząco ograniczone zostały także inwestycje hotelowe do minimum (kontynuowano jedynie kilka na kilkadziesiąt wydanych pozwoleń na budowę). Jednak w przeważającej mierze inwestorzy branży hotelarskiej i właściciele nieruchomości traktują lockdown i związane z nim ograniczenia i straty biznesowe jedynie jako okres przejściowy, który się w 2021 roku skończy a w następnych 2-3 latach ruch turystyczny wróci do poziomów z roku 2019. Dlatego większość „zamrożonych” inwestycji hotelarskich zostanie zapewne zrealizowanych w kolejnych latach.

7. Prognoza

W 2021 roku (informacja z połowy marca) rynek zapewne powróci do poprzedniego tempa wzrostu po otwarciu gospodarki i zakończeniu szczepień. Jednak powrót zagranicznych turystów do Krakowa i obłożenia oraz cen sprzed pandemii zajmie dłużej niż jeden rok.

Zwracają uwagę tendencje realizacji przedsięwzięć biznesowych w zabytkowych kamienicach na podstawie umów dzierżawy, najczęściej 20-30 letnich ze względu na skalę zaangażowanych nakładów po stronie dzierżawcy. Umowy dzierżawy odzwierciedlają zapotrzebowanie na nowe obiekty hotelarskie w najbardziej luksusowych lokalizacjach czyli na Starym Mieście, blisko Plant i Wawelu.



Czynsze dzierżawne są mocno skorelowane z wartościami rynkowymi kamienic i osiągają poziom 5-7% stopy zwrotu. Trend ten w latach następnych zostanie zapewne utrzymany.

Szansą na dalszy rozwój rynku jest dla Krakowa powrót do organizacji licznych wydarzeń kultury, biznesu i sportu (np. Igrzyska Europejskie). Jeśli miasto utrzyma wysoką ocenę marki jako destynacja dla turystów, zwłaszcza biznesowych, to można oczekiwać nowych rekordów cenowych i coraz większych inwestycji w obiekty zabytkowe.



Krzysztof Bartuś

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
Analityk, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik
w obrocie nieruchomościami, 27-letnie doświadczenie na krakowskim rynku
nieruchomości

e-mail: k.bartus@mrn.pl

