



*Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl*

# ***RYNEK KAMIENIC I POWIERZCHNI ZABYTKOWYCH W KRAKOWIE 2010 /2011***

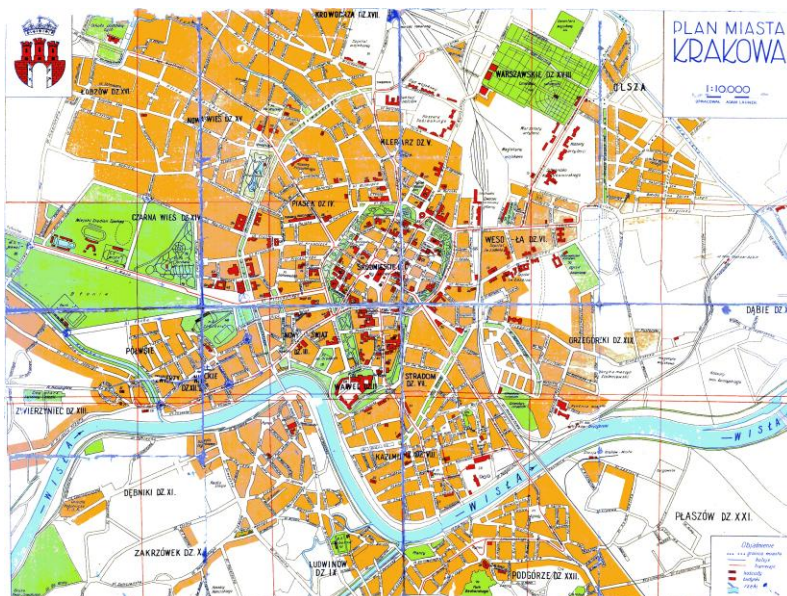
***KRZYSZTOF BARTUŚ***

*Kraków, marzec 2011*

*Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)*

*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302,  
NIP 677-227-92-06  
e-mail: zarzad@mrn.pl*

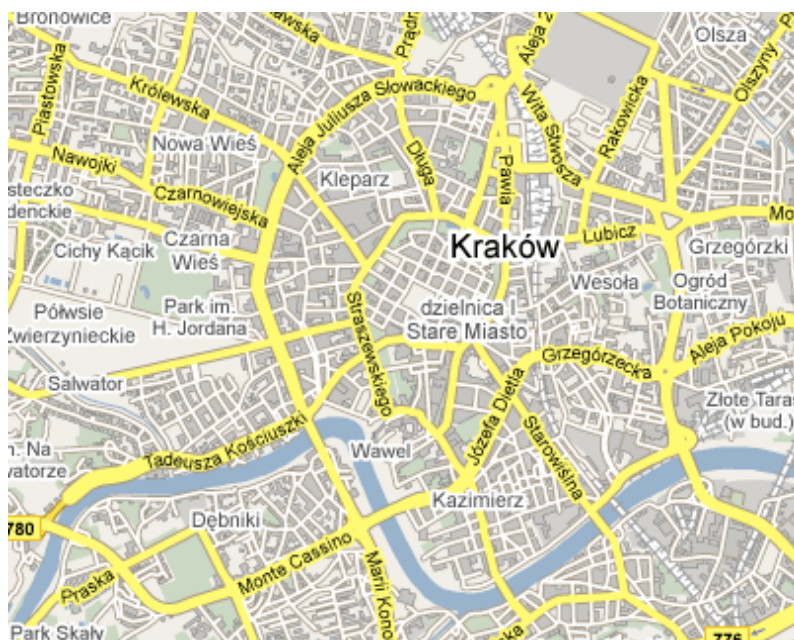
Rynek kamienic obejmuje całą z pewnością najpiękniejsze i najbardziej znane nieruchomości w Krakowie, z których znaczna część jest pod ochroną jako zabytki i dobra kultury narodowej. Kamienice to - historycznie - co najmniej jednopiętrowe, murywane miejskie domy mieszkalne, przystosowane zarówno do pełnienia funkcji mieszkalnych, jak i handlowo-usługowych. Zwarta zabudowa kilkupiętrowymi budynkami mieszkalno - usługowymi wyróżnia zabytkowe i przedwojenne centra miast. Podobnie w Krakowie przedwojenne i zabytkowe kamienice są dominującą formą urbanistyczną jego centrum, obejmującą najstarszą część Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze.



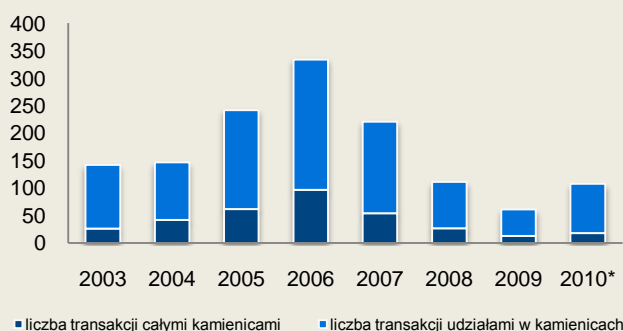
Cechą charakterystyczną tej historycznej zabudowy jest jej atrakcyjne położenie w najlepszych lokalizacjach miasta i niepowtarzalne walory architektoniczne, historyczne i artystyczne. Najlepsze lokalizacje generują najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia), a niepowtarzalność architektoniczna i historyczna jest źródłem dobrej „marki” dla właściciela takiego budynku. Dlatego w Krakowie kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Jednak ze względu na różnorodność funkcji, rynek kamienic skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym), rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym.

W Krakowie jest ponad dziesięć tysięcy kamienic, ale większość z nich posiada nieuregulowany stan prawny lub uległa trwałemu podziałowi na odrębne nieruchomości lokalowe. Podaż kamienic jest więc znacznie ograniczona, a nowe oferty sprzedaży kamienic są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.

Najmodniejsze ulice, wzdłuż których rozciąga się historyczna zabudowa mieszkaniowa to w Śródmieściu obszar Plant z ulicą Floriańską, Rynkiem Głównym, Grodzką i Szewską, dalej dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, ponadto ulica Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa i Lubicz. W Krowodrzy najmodniejszy jest Salwator wokół Placu Na Stawach i ul. Kościuszki, atrakcyjny jest też obszar wokół ul. Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej. Stare Podgórze to przede wszystkim ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, ale coraz częściej poszukiwane są też tereny powyżej tych ulic na Wzgórzu Lasoty (Zamojskiego, Parkowa) oraz Dębniki.

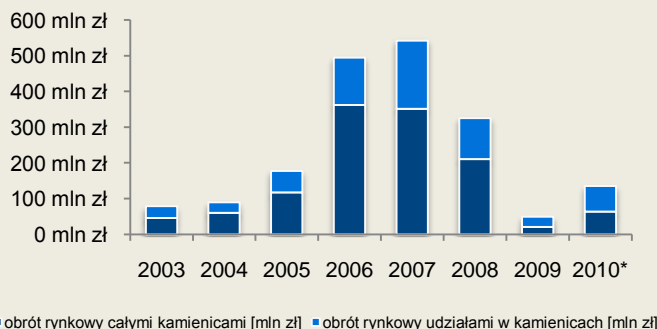


**Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2010**



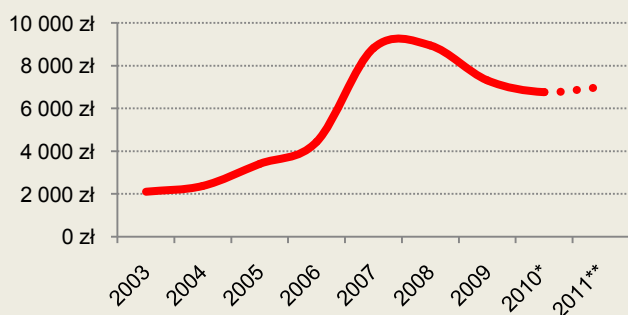
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
2010\* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

**Obrót rynkowy kamienicami i ich udziałami w latach 2003-2010**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
2010\* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

**Trend cenowy kamienic w Śródmieściu - lata 2003-2010 [zł/m<sup>2</sup> pu]**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
2010\* - wielkości szacowane na podst. niepełnych danych  
2011\*\* - prognoza

Obrót rynkowy kamienicami w Krakowie występuje na obszarze wszystkich trzech dzielnic przedwojennych: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. Szacuje się, że w roku 2010 zawarto ok. 110 transakcji sprzedaży rynkowych kamienic, w tym 18 całych nieruchomości, a pozostałe to transakcje udziałami w kamienicach. Po raz pierwszy od 2006 roku wystąpił znaczący (75%) wzrost ilości transakcji w stosunku do roku poprzedniego. Rynek w 2010 roku zanotował jeszcze większy wzrost obrotów i to po raz pierwszy od 2007 roku. Szacunkowe obroty wyniosły bowiem ponad 130 mln zł, podczas gdy w 2009 zaledwie 50 mln zł. Na zakupy całych kamienic inwestorzy wydali 64 mln zł, czyli tyle ile w 2004 roku.

Zarówno wolumen jak i wartość obrotów w 2010 roku wskazuje na przełamanie tendencji spadkowych po zapaści w roku poprzednim. Po hossie z 2004 - 2007 i depresji w 2008 i 2009 roku kapitał inwestycyjny zaczyna powoli powracać na rynek kamienic. Ilość transakcji jest jednak w dalszym ciągu zaledwie ułamkiem rekordowego wolumenu zarejestrowanego 2006 roku - właściciele zmieniło wówczas aż 97 całych kamienic. Podobnie obroty w 2010 roku to wciąż tylko ¼ obrotów w szczytowym 2007 roku. Analogiczne tendencje w ostatnich latach panują jednak na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym.

Analiza cen transakcyjnych w ostatnich latach wykazuje dużą zmienność rynku zarówno w ujęciu cen za nieruchomość jak również cen jednostkowych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienic. Najwyższa cena zapłacona w 2010 roku za kamienicę wyniosła 9,0 mln zł przy średniej cenie rynkowej 3,5 mln zł, podczas gdy w 2009 r. najdroższa kamienica osiągnęła cenę tylko 4,15 mln zł, a średnia cena rynkowa wyniosła 1,6 mln zł. Jednak w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> kamienicy w Śródmieściu ceny w 2010 roku osiągnęły poziom zaledwie 6,7 tys. zł, co oznacza 8% spadek w stosunku do 2009 roku. Spadek cen jednostkowych wystąpił w pierwszej połowie 2010 roku jako kontynuacja trendu spadkowego zapoczątkowanego na początku 2008 roku. W ciągu 3 lat ceny jednostkowe kamienic spadły aż o 25%.

Druga połowa 2010 roku to okres wyhamowania spadków i początek odwrócenia trendu na słaby wzrostowy, na co wskazuje początek 2011 r. Należy jednak zaznaczyć, że immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych (od 2 do 13 tys. zł/m<sup>2</sup> p.u.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (od ul. Floriańskiej do Towarowej), stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych do pustostanów do kapitalnego remontu) i wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po

300-400 zł/m<sup>2</sup> do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 9-11 zł/m<sup>2</sup>). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy.

Analiza trendu wzrostowego średniej ceny płaconej za kamienicę przy jednoczesnym spadku cen jednostkowych w 2010 roku wskazuje również na zmiany preferencji nabywców: poszukiwane i kupowane są znacznie większe nieruchomości niż w roku poprzedzającym.



ul. Bracka



Plac Mariacki



ul. Skawińska



Plac Mariacki

Na przełomie 2010 i 2011 roku do sprzedania wystawionych zostało 16 całych kamienic w Krowodrzy w cenach od 0,8 mln zł do 6,0 mln zł, a w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej od 3 do 10 tys. zł przy średniej 6,5 tys. zł/m<sup>2</sup>. W Podgórzu w ofercie jest aż 35 kamienic do sprzedania w cenach od 1 mln zł do 14 mln zł, a w cenach jednostkowych od 2 do 14 tys. zł/m<sup>2</sup> przy średniej cenie ofertowej 7,0 tys. zł/m<sup>2</sup>. Wyższa cena ofertowa kamienicy w Podgórzu niż w Krowodrzy jest pewną niespodzianką, gdyż Krowodrza zawsze była uznawana za atrakcyjniejszą i droższą lokalizację. Przyczyną jest obserwowany w ostatnich kilku latach znaczny wzrost popytu na nieruchomości inwestycyjne w Podgórzu. Okolice Parkowej i Zamoyskiego oraz Dębniki uznawane są za lokalizacje luksusowe.

Najważniejszym rynkiem lokalnym jest Śródmieście, a zwłaszcza Stare Miasto, gdzie na koniec 2010 roku oferowanych było aż 61 całych kamienic w cenach od 1,3 mln zł do 25 mln zł. Także ofertowe ceny jednostkowe są rekordowe i mieszczą się w przedziale 2,3 – 24,3 tys. zł/m<sup>2</sup> ze średnią 10,3 tys. zł/m<sup>2</sup>.

W sumie do sprzedania na koniec 2010 było 130 kamienic w całości lub w udziałach czyli znacznie mniej niż przed rokiem (220 ofert). Średnia ofertowa cena jednostkowa kamienicy w Śródmieściu wzrosła w ciągu roku aż o 13%, w Krowodrzy spadła o 7% a w Podgórzu pozostała bez zmian. Wpływ na te zmiany podażowe miał wyraźny wzrost popytu i obrotów na rynku i zmiany preferencji nabywców. Ponadto z roku na rok w ofertach sprzedaży jest coraz mniej powierzchni obciążonych prawem najmu z najemcami płacącymi czynsz regulowany, dzięki czemu rośnie atrakcyjność rynkowa oferty i jej cena. Z drugiej strony część właścicieli kamienic po bezskutecznych próbach sprzedaży całych nieruchomości w 2009 roku zdecydowało się podzielić je na nieruchomości lokalowe i sprzedawać jako mieszkania i lokale użytkowe.

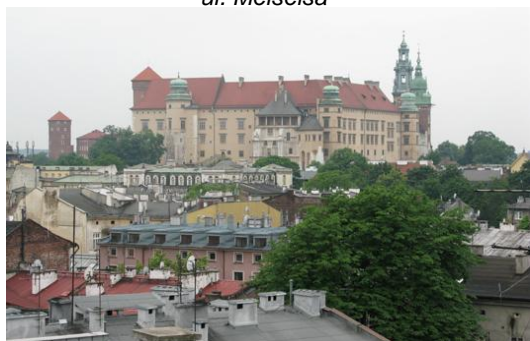
Struktura popytu w 2010 roku wskazuje na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej, ograniczony lecz stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię) i niski popyt inwestorów poszukujących kamienic pod biura i siedziby firm. O stale rosnącej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami), w których aparta-



ul. Kochanowskiego



ul. Meiselsa



Wawel - widok z kamienicy

menty po wybudowaniu sprzedawane są w rekordowych cenach. Nabywcy są skłonni płacić najwyższe ceny za połączenie luksusowej lokalizacji z luksusowym wykończeniem budynku i lokalu, czego ostatnimi przykładami jest inwestycja przy ul. Kopernika (ceny przekraczające 20.000 zł/m<sup>2</sup> lokalu). Jeszcze dobitniej widać to na rynku lokali handlowych, których ceny w kamienicach przy głównych ulicach miasta w 2010 roku przekroczyły 40.000 zł/m<sup>2</sup>.

W mijającym roku zarejestrowano także zwiększone zainteresowanie zakupami ze strony inwestorów zagranicznych, chociaż jest to tylko niewielki ułamek ich zaangażowania z okresu hossy w latach 2006 - 2007. Kraków wciąż jest przez inwestorów postrzegany jako rynek o znaczeniu ponadregionalnym i międzynarodowym o dużym potencjale inwestycyjnym. Jeżeli uwzględnimy spadek wartości polskiej waluty wobec euro i dolara, ceny kamienic dla inwestorów zagranicznych są coraz niższe a przez to bardziej atrakcyjne.

Prognozy dla rynku kamienic w Krakowie są optymistyczne, gdyż już w drugiej połowie 2010 roku zaobserwowano zakończenie kilkuletniego trendu spadkowego i zapoczątkowanie tendencji wzrostowych z rosnącymi obrotami i wolumenem transakcji. Rynek kamienic w dalszym ciągu będzie silnie skorelowany z rynkiem apartamentowym a w mniejszym stopniu z rynkiem hotelowym i komercyjnym, które to rynki również wychodzą w 2010 roku z kryzysu. Zachętą dla inwestorów będzie także wciąż dobra sytuacja makroekonomiczna kraju oraz bardzo dobra „marka” Krakowa jako stolicy turystycznej Polski.

## Podsumowanie

- w 2010 roku nastąpiło odwrócenie tendencji spadkowych na rynku kamienic, o czym świadczą rosnące obroty rynkowe, wzrost ilości transakcji oraz znacznie wyższa niż w roku poprzednim średnia cena kamienicy
- tendencje spadkowe cen jednostkowych kamienic utrzymały się w 2010 roku, jednak ich dynamika była znacznie niższa niż w 2008 i 2009 roku, a pod koniec 2010 roku ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienicy przestały spadać
- po trzech latach kryzysu, rynek kamienic w drugiej połowie 2010 znów jest postrzegany jako coraz bardziej atrakcyjne miejsce inwestycji, zwłaszcza ze strony branży mieszkaniowej jak również hotelowej i komercyjnej
- dobra marka Krakowa jako miasta o znaczeniu europejskim szczególnie mocno wpływa na rynek kamienic uznawany za typowo krakowski, a przez to wyjątkowy, co przyciąga inwestorów krajowych i zagranicznych, którzy dodatkowo zachęćeni są obecnie stosunkowo niskimi cenami kamienic po osłabieniu złotego

- w najbliższym roku przewiduje się kontynuację trendu wzrostowego zapoczątkowanego w 2010 roku, jednak jego dynamika będzie uzależniona od sytuacji makroekonomicznej w kraju oraz od rynku mieszkań luksusowych w Krakowie.



**Krzysztof Bartus**

Prezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Analitik, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, 17-letnie doświadczenie na krakowskim rynku nieruchomości

e-mail: [k.bartus@mrn.pl](mailto:k.bartus@mrn.pl)