



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ZAKOPANE - RYNEK MIESZKANIOWY 2017 CENY MIESZKAŃ JAK TURYSŒI WDRAPUJĄ SIĘ NA SZCZYT!

MAREK SUCHODÓŁ

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

Zakopane, grudzień 2017

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

Niniejsza analiza stanowi podsumowanie dokonanych transakcji oraz średnich cen rynkowych nieruchomości w trzech pierwszych kwartałach 2017 roku w zakresie lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego.

W 2017 roku w Zakopanem panowało wyraźne ożywienie na rynku nieruchomości, które zaczęło się na wiosnę. Popyt był tak duży, że w czasie wakacji pośrednicy nie mieli już czym handlować w zakresie lokali mieszkalnych i to zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Jak jeszcze na rynku wtórnym właściciele się przebudzili i uzupełnili braki swoją ofertą to już na rynku pierwotnym z uwagi na długotrwałość procesów inwestycyjnych nie ma takiej możliwości.

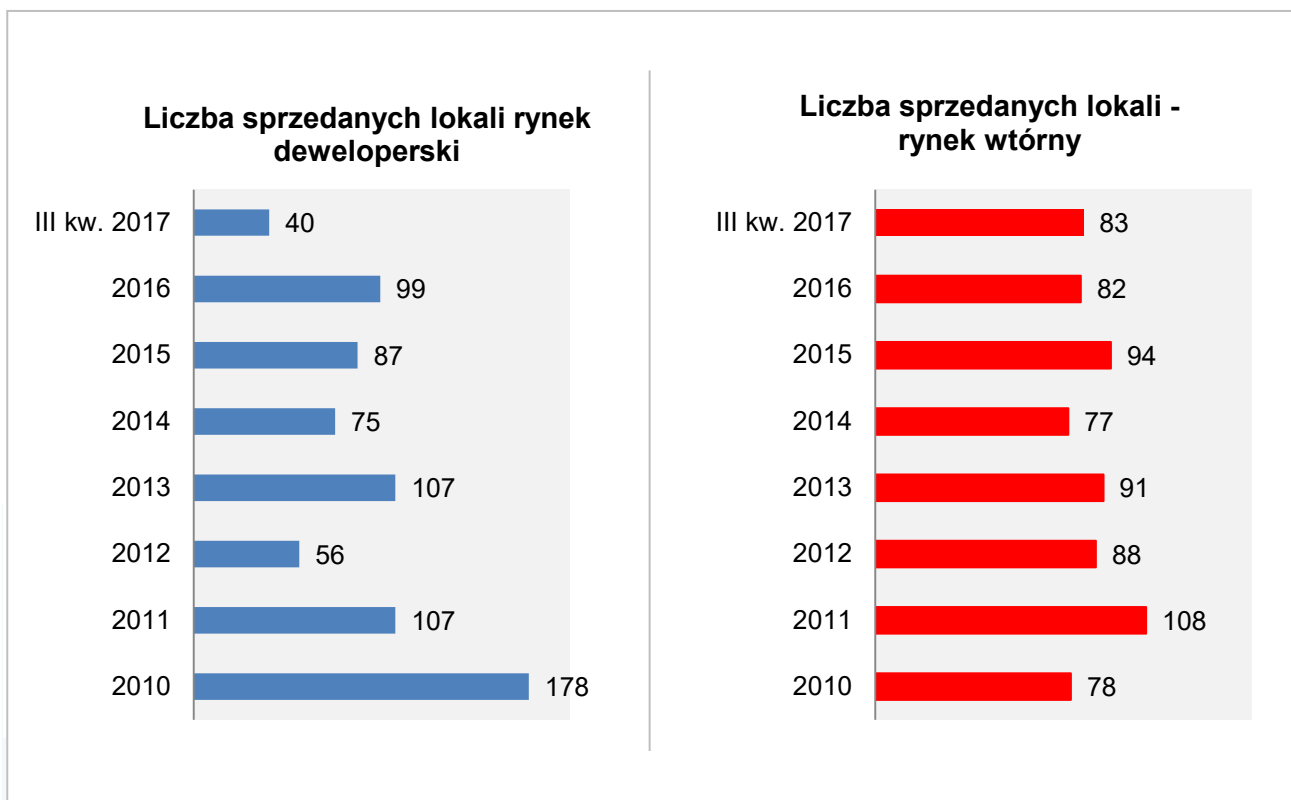
Na rynku pierwotnym wszystko zostało wysprzedane a brak podaży w tym segmencie rynku spowodował znaczny wzrost cen oraz przesunięcie popytu na rynek wtórny co potwierdza znaczna liczba dokonanych transakcji przekraczająca dwukrotnie liczbę transakcji na rynku pierwotnym.

Konsekwencją znacznego ożywienia na rynku nieruchomości jest znaczny wzrost cen ofertowych we wszystkich segmentach rynku jak również zaobserwowano pojawienie się na rynku ofert sprzedaży gruntów z pozwoleniami na budowę w zakresie budownictwa wielomieszkańowego oczywiście w kosmicznych cenach.

W chwili obecnej poziom cen lokali na rynku pierwotnym osiąga pułap od 15 000 – 20 000,- zł/m² w terenach centralnych Zakopanego i od 10 000 – 15 000,- zł na peryferiach. Aktualnie na terenie Zakopanego planowanych jest przynajmniej kilkanaście inwestycji w zakresie budowy budynków z lokalami - czy to na wynajem, czy na potrzeby mieszkaniowe, lub obiektów typu Condo – Hotel. Zróżnicowanie tych obiektów jest ogromne, od kilkulokalowych do obiektów powyżej 200 lokali. Szacuje się, iż począwszy od 2018 roku może stopniowo pojawić się na rynku mieszkaniowym Zakopanego nawet 500 lokali na sprzedaż, wypełniając lukę, gdyż aktualnie jest bardzo niska podaż w tym zakresie.

Rok 2017 okazał się bardzo dobrym rokiem pod względem sprzedaży mieszkań szczególnie na rynku wtórnym. Odnotowano dwukrotnie większą liczbę transakcji na rynku wtórnym aniżeli na rynku pierwotnym, która kształtowała się na poziomie około 80 transakcji na rynku wtórnym i około 40 transakcji na rynku pierwotnym (w trzech pierwszych kwartałach roku). Wszystko wskazuje na to, że na rynku wtórnym padnie w tym roku rekord sprzedaży ilościowej obecnego dziesięciolecia!

Poniżej przedstawiono liczbę dokonanych transakcji sprzedaży lokalami na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Zakopanem wyniosła około 12 000,- zł/m² natomiast na rynku wtórnym kształtowała się na poziomie około 8 300 zł/m² w trzech pierwszych kwartałach 2017 roku. W dalszym ciągu obserwuje się pogłębiającą się dysproporcje pomiędzy obydwooma rynkami mieszkań, która niejednokrotnie sięga do 100% wartości a więc w cenie jednego lokalu na rynku pierwotnym można nabyć dwa lokale na rynku wtórnym. Dane transakcyjne wciąż spływają i całkiem możliwe, że liczba dokonanych transakcji i poziom cen ulegnie zdecydowanemu zwiększeniu na koniec 2017 roku.

Poniżej przedstawiono średnie ceny 1m² mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Zakopanego kształtowały się na średnim poziomie około 6 400 zł za 1m² pow. użytkowej. Dokonano tutaj kilkudziesięciu transakcji i to w szczególności począwszy od wakacji, kiedy zaobserwowano znaczny wzrost popytu, jednakże duża część transakcji podyktowana była zakupem gruntu w dobrej lokalizacji (zabudowa nie miała większego znaczenia gdyż jej los był z góry przesądzony). Można zaobserwować większy obrót nieruchomościami zabudowanymi w ścisłym centrum i odnawianie substancji budowlanej w kierunku wynajmu pokoi gościnnych.

Wyraźny trend wzrostowy panuje na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych szczególnie w terenach centralnych, gdzie pułap cenowy sięga kwot około 1000 - 1700 zł/m² w zależności od indywidualnych cech rynkowych danej nieruchomości.

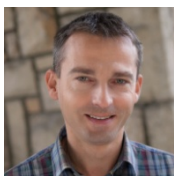
CZY WARTO KUPOWAĆ W OBECNYM CZASIE?

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować, iż nadchodzący rok 2018 będzie rokiem ukierunkowanym na realizację nowych inwestycji budownictwa wielomieszkalniowego, maksymalizację cen takich lokali - a co za tym idzie zysków deweloperów. Niestety, w dłuższej perspektywie czasowej, wysyp nowych inwestycji może spowodować spadek cen w segmencie lokali mieszkalnych, więc trzeba dobrze przemyśleć zakup tego typu nieruchomości w 2018 roku, kiedy rozpędzone ceny najpewniej z łatwością pokonają tegoroczny, już rekordowy, pułap cenowy.

Powoli ceny lokali w centrum Zakopanego zaczynają się odrywać od rzeczywistości, a ich zakup traci ekonomiczny sens z uwagi na bardzo dużą podaż miejsc noclegowych zarówno w hotelach, pensjonatach

jak i apartamentach mieszkalnych, co powoduje, że poziom cenowy sprzedaży noclegów wydaje się być nieadekwatny (zbyt niski) w stosunku do wygórowanej obecnie ceny rynkowej jednostki noclegowej.

Każdy sam musi sobie odpowiedzieć czy warto obecnie iść na zakupy ????



Marek Suchodół

Analitik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości.

Rzeczoznawca Majątkowy. Doradca w zakresie inwestycji.

Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel prywatnej firmy związanej z obsługą nieruchomości. Autor analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

Kancelaria Rzeczoznawcy i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół
34-500 Zakopane ul. Chyców Potok 26
kom. 501 614 182, 18 200 10 88

e-mail: m.suchodol@mrn.pl

www.suchodol.com