



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# ZAKOPANE KOSMICZNE CENY NA RYNKU MIESZKANIOWYM

MAREK SUCHODÓŁ

Kraków, czerwiec2018

[www.mrn.pl](http://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

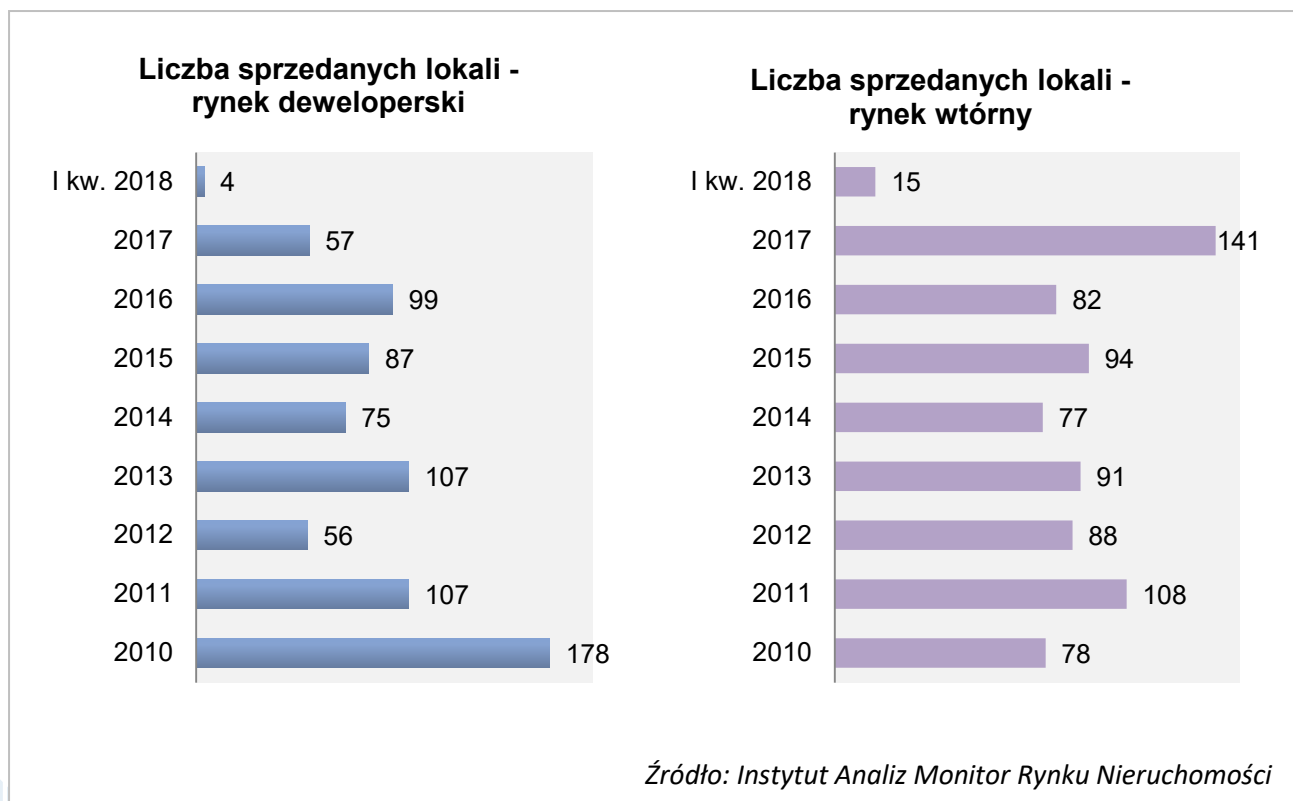
Podsumowanie roku 2017 jest bardzo zaskakujące. Na rynku deweloperskim praktycznie sprzedano wszystko co było do sprzedania - i tak jak to było do przewidzenia rynek uzupełnił braki podażowe z rynku wtórnego. Do końca roku panowało znaczne ożywienie, schodziło praktycznie wszystko co pojawiło się na rynku co w konsekwencji spowodowało znaczne wzrosty cen.

Powoli ruszają nowe inwestycje deweloperskie na lokalnym rynku Zakopanego. Z uwagi na długotrwałe procesy inwestycyjne, ograniczenia w zakresie pozyskania firm budowlanych realizujących inwestycje oraz znaczne wzrosty cen materiałów budowlanych i usług, procesy inwestycyjne ulegają wydłużeniu generując coraz większe koszty. Wszystkie te aspekty przekładają się na ceny rynkowe nieruchomości w szczególności lokali mieszkalnych.

W chwili obecnej poziom cen lokali na rynku pierwotnym osiąga pułap od 13 000 – 18 000,- zł/m<sup>2</sup> w terenach centralnych Zakopanego i od 9 000 – 15 000,- zł/m<sup>2</sup> na peryferiach. Natomiast ceny lokali typu Condo są znacznie wyższe i oscylują na poziomie 15 000 - 20 000,- zł/m<sup>2</sup>

Rok 2017 okazał się rekordowy na rynku wtórnym lokali mieszkalnych, niespotykana liczba transakcji na poziomie 140 w skali roku obrazuje jak wielki jest deficyt na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego. Rynek nie hamuje, całkiem możliwe, iż rok 2018 dorówna liczbą transakcji zawartych w roku poprzednim.

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



Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w Zakopanem wynosi obecnie około 14 000zł/m<sup>2</sup> natomiast na rynku wtórnym kształtuje się na poziomie około 8400zł/m<sup>2</sup> (w pierwszym kwartale 2018 roku). W dalszym ciągu obserwuje się dysproporcje pomiędzy obydwojoma rynkami mieszkań, która niejednokrotnie sięga do 100% wartości a więc w cenie jednego lokalu na rynku pierwotnym można nabyć dwa lokale na rynku wtórnym. Pierwszy kwartał 2018 roku był raczej leniwy w zakresie obrotu lokalami mieszkalnymi, bardzo prawdopodobne jest znaczne zwiększenie obrotu w okresie wakacyjnym i po nim.

Poniżej przedstawiono średnie ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



Ceny apartamentów pod wynajem typu Condo na terenie Zakopanego kształtowały się na średnim poziomie około 16 000 zł za 1 m<sup>2</sup> pow. uż. w 2017 roku, natomiast w pierwszym kwartale 2018 roku poziom ten wzrósł do około 19 000,- zł/m<sup>2</sup>. Choć w tym segmencie rynku od początku roku dokonano jedynie kilku transakcji, to obserwując tendencję rynkową dotyczącą zmiany sposobu użytkowania inwestycji typowo mieszkaniowych na usługowo – mieszkaniowe (w kierunku budowy Condo - Hoteli obsługujących turystów wraz z zapleczem rekreacyjno – sportowym) można spodziewać się w najbliższym czasie znacznego zwiększenia liczby transakcji.

Trend wzrostowy panuje także na rynku nieruchomości gruntowych, szczególnie w terenach centralnych, gdzie pułap cenowy sięga kwot około 1000 - 2000 zł/m<sup>2</sup> działki, w zależności od indywidualnych cech rynkowych danej nieruchomości.

## KOLEJNE LATA?

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować (biorąc pod uwagę osiągnięcie rekordowo wysokiego poziomu cen nieruchomości w 2018 roku oraz nowe procesy inwestycyjne) że trudno będzie utrzymać tak silny trend wzrostowy, jak i obecny poziom średnich cen. Wynika to z tego, że zakładany przez Inwestorów zwrot kapitału z inwestycji w lokale mieszkalne przy tak wysokim pułapie cenowym na lokalnym rynku Zakopanego jest znacznie niższy aniżeli w przypadku rozwijającego się rynku apartamentów mieszkalnych się na terenie Bukowiny i Białki Tatrzańskiej.

Obserwując lokalny rynek nieruchomości przez ostatnie kilkanaście lat w sposób oczywisty przypomina się sytuacja z lat 2008 – 2010 kiedy to po skokowych wzrostach cen i dużym dopływie nowych inwestycji, zapanował kilkuletni okres regresu na rynku nieruchomości i zmniejszenia zainteresowania inwestowaniem

na terenie Zakopanego. Wydaje się zatem, iż jeszcze w tym roku powinno dojść do stabilizacji cen w segmencie rynku lokali mieszalnych na terenie Zakopanego.



### **Marek Suchodół**

Analitik Instytutu 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

[www.suchodol.com](http://www.suchodol.com)

[m.suchodol@mrn.pl](mailto:m.suchodol@mrn.pl)