



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# ZAKOPANE NIERUCHOMOŚCI PODSUMOWANIE 2018 ROKU KULMINACJA CEN - KUPOWAĆ CZY CZEKAĆ???

MAREK SUCHODÓŁ

Zakopane, maj 2019

[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

Analizą objęte zostały rynkowe transakcje nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz gruntów i budynków mieszkalnych na terenie Zakopanego. Na podstawie tych transakcji wyliczone zostały średnie ceny w 2018 roku.

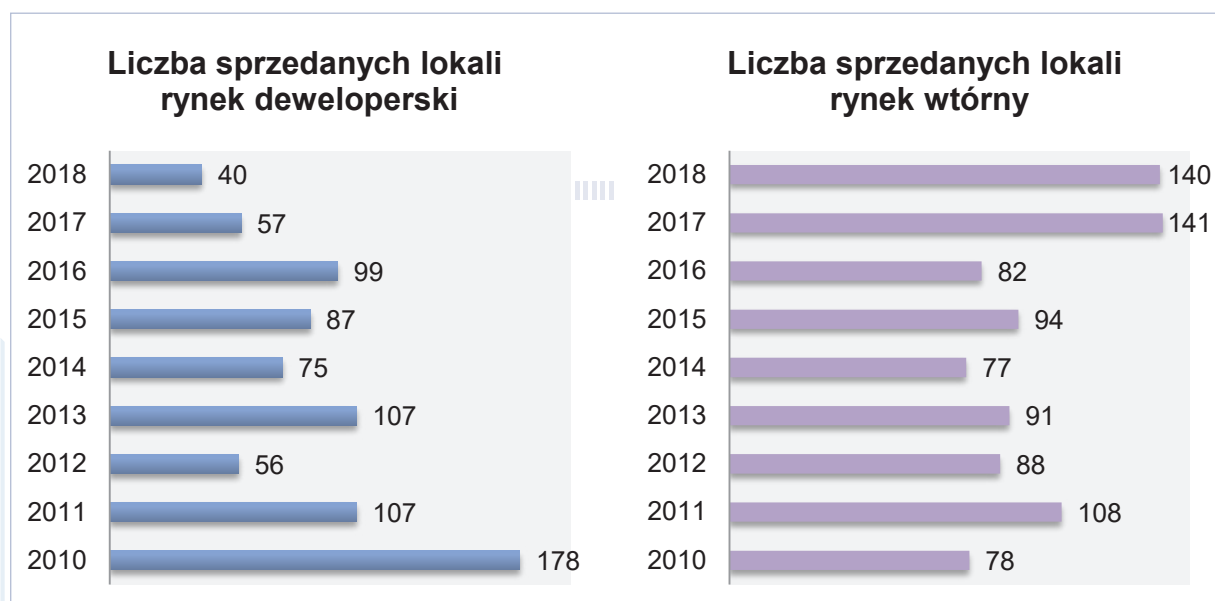
2018 rok stał się rokiem przełomowym pod względem ilości rozpoczętych inwestycji i wydanych pozwoleń na budowę. Na terenie miasta Zakopane aktualnie realizowana jest duża liczba nowych inwestycji związanych z budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, usługowych z apartamentami na sprzedaż oraz budynków pensjonatowych. Z uwagi na przewagę popytu nad podażą na rynku usług budowlanych wyraźne są trudności z pozyskaniem wykonawców poszczególnych inwestycji, przez co procesy inwestycyjne ulegają wydłużeniu generując coraz większe koszty. Do wzrostu kosztów dokładają się znaczące wzrosty cen materiałów i usług budowlanych. Pociąga to za sobą wzrost cen nieruchomości w szczególności lokali mieszkalnych i apartamentów turystycznych na rynku pierwotnym, a to z kolei wpływa na wzrost cen na rynku wtórnym oraz wzrosty cen gruntów.

Obecnie w trakcie realizacji jest około 1000 nowych apartamentów mieszkalnych (w budynkach wielorodzinnych, mieszkalnych i pensjonatowych), których własność nie została jeszcze przeniesiona. Praktycznie nie ma możliwości dotarcia do umów rezerwacyjnych czy przedwstępnych umów sprzedaży i zbadania rzeczywistych cen rynkowych apartamentów znajdujących się w budowie w 2019 roku – ze wstępnych informacji wiadomo jednak, że skala wzrostu cen i ilości transakcji, która w pełni pokazana zostanie w przyszłorocznej analizie jest imponująca.

W 2018 r., na rynku pierwotnym w Zakopanem 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, praktycznie każde mieszkanie, pojawiające się na rynku sprzedawane było „na pniu”, co w konsekwencji spowodowało znaczne wzrosty cen.

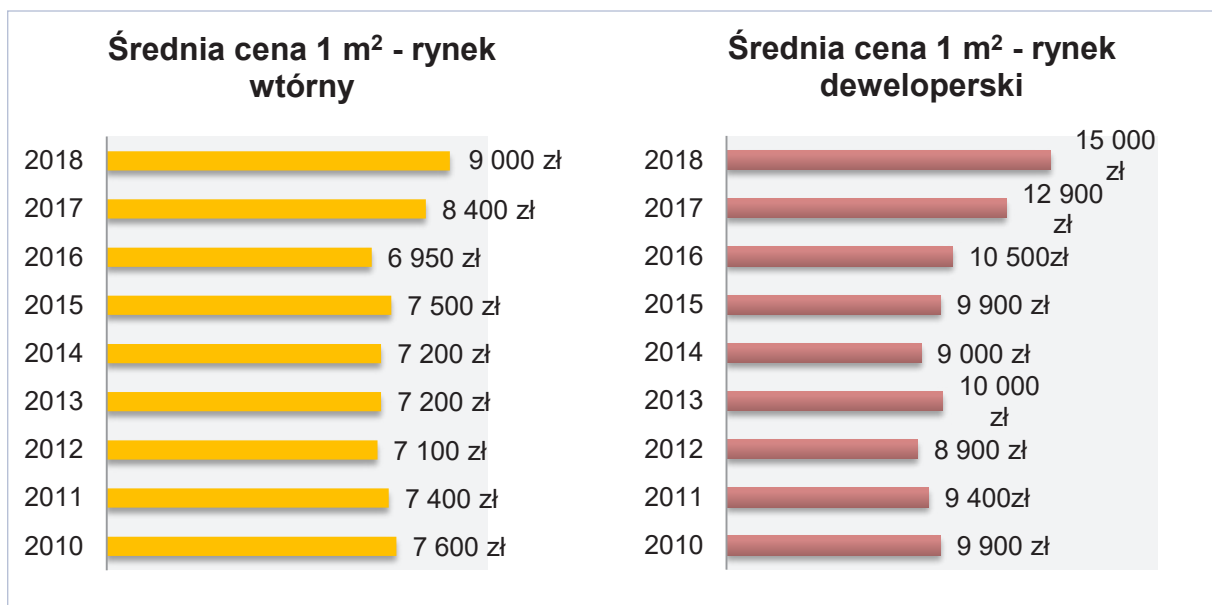
Rok 2018 okazał się rekordowy na rynku wtórnym lokali mieszkalnych. Liczba transakcji na poziomie 140 w skali roku obrazuje jak wielki był deficyt na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego.

Wykres poniżej obrazuje liczbę dokonanych transakcji lokali na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



W chwili obecnej ceny lokali na rynku pierwotnym sięgają od 13 000 do 25 000 zł/m<sup>2</sup> w terenach centralnych Zakopanego i od 10 000 do 15 000,- zł na peryferiach. Natomiast ceny lokali usługowych (użytkowych) typu Condo oscylują na poziomie 17 000 - 25 000 zł/m<sup>2</sup> (oczywiście w nieporównywalnie wyższym standardzie wykończenia).

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w Zakopanem wyniosła w 2018 r około 15 000 zł/m<sup>2</sup>, wobec 12 900 zł w 2017 r., natomiast na rynku wtórnym kształtowała się na poziomie około 9000 zł/m<sup>2</sup> w 2018 roku, wobec 8 400 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r.. Na wykresie poniżej zobrazowane zostały średnie ceny 1m<sup>2</sup> mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



Ceny sprzedanych apartamentów usługowych pod wynajem typu Condo w 2018 roku na terenie Zakopanego kształtowały się na średnim poziomie około 16 000 zł brutto za 1m<sup>2</sup> pow. uż.. W tym segmencie rynku w 2018 roku dokonano zaledwie 30 transakcji jednakże 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 znacznego zwiększenia liczby transakcji w tym segmencie rynku w kolejnych latach.

## GRUNTY I BUDYNKI MIESZKALNE

W 2018 roku zanotowaliśmy około 40 transakcji działek budowlanych z przeznaczeniem do zainwestowania na średnim poziomie cen około 1300 zł/m<sup>2</sup> brutto. W terenach centralnych Zakopanego – rejonów najbliższe do Krupówek ceny gruntów kształtowały się na poziomie 1500 – 4000 zł/m<sup>2</sup> natomiast na peryferiach poziom cenowy wahał się od 400 do 1500 zł/m<sup>2</sup>.

Z uwagi na malejącą podaż terenów niezabudowanych przeznaczonych do zainwestowania nastąpił znaczny wzrost ilości transakcji nieruchomości zabudowanych; w 2018 roku zanotowaliśmy około 50 takich transakcji. Średni poziom cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi kształtował się na poziomie około 7000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż., a maksymalne ceny sięgały ok. 16 000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż.

## CO DALEJ?

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować, iż z uwagi na bardzo dużą podaż lokali mieszkalnych i apartamentów turystycznych, bardzo wysoki poziom cen oferowanych za takie lokale (sięgający pułapu 25 000 zł/m<sup>2</sup>) oraz wydłużające się procesy inwestycyjne, które mogą rozciągnąć się na lata 2020 – 2022 istnieje znaczne zagrożenie w zakresie utrzymania tak wysokiego trendu wzrostowego.

Obserwując lokalny rynek nieruchomości przez ostatnie kilkanaście lat w sposób oczywisty nasuwa się analogia do lat 2008 – 2010. Po znacznych wzrostach cen w tym okresie zapanował kilkuletni regres na rynku nieruchomości, szczególnie poza ścisłym centrum Zakopanego.

Należy również zauważyć, iż 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 na terenie np. Bukowiny i Białki Tatrzańskiej. Przy cenach sięgających powyżej 20 000,- zł /m<sup>2</sup> realne stopy zwrotu z takiej inwestycji są na tyle niskie, że stawiają pod znakiem zapytania opłacalność inwestowania w tym segmencie rynku w Zakopanem.

Niewątpliwie warta rozważenia jest natomiast możliwość inwestowania poza Zakopanem - na terenie sąsiednich gmin: w szczególności Poronin, Bukowina Tatrzańska gdzie wzrosty cen nie były takie wysokie.



### Marek Suchodół

Analityk 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)