



**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

# ZAKOPANE - RYNEK DEVELOPERSKI

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.*

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

Zakopane, lipiec 2012

Centrala:  
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

Zakopane jest największym ośrodkiem miejskim w bezpośrednim otoczeniu Tatr oraz dużym ośrodkiem sportów zimowych, położonym w obrębie Tatrzańskiego Parku Narodowego. Liczbę turystów ocenia się na około 2-3 mln rocznie. Administracyjnie Zakopane jest miastem a zarazem i gminą województwa małopolskiego a także siedzibą powiatu tatrzańskiego, w skład którego oprócz miasta Zakopanego wchodzi gminy wiejskie takie jak: Biały Dunajec, Bukowina Tatrzańska, Kościelisko, Poronin.

Pod względem liczby ludności – około 27 tys. - Zakopane jest drugim co do wielkości miastem Podhala tuż po Nowym Targu, który zamieszkiwany jest przez ponad 33 tys. osób.

Aktualnie na terenie miasta Zakopane realizowanych jest kilkadziesiąt inwestycji developerskich, które znajdują się w różnym stopniu zaawansowania, znaczna ich część dotyczy realizacji rozpoczętych w latach 2008 – 2010, które do dnia dzisiejszego nie zostały sprzedane w 100%.

Przeważająca część inwestycji developerskich dotyczy małych budynków apartamentowych z niewielką liczbą jednostek mieszkalnych (około kilkunastu). Lokalnie na terenie Zakopanego można znaleźć przynajmniej kilkanaście apartamentowców, które zostały zrealizowane w całości jednakże większość świeci pustkami z uwagi na brak zainteresowania ze względu na wciąż za wysokie ceny ofertowe oraz zaostrzenie przepisów bankowych (rekomendacja S i T) w zakresie udzielania kredytów przez instytucje bankowe.

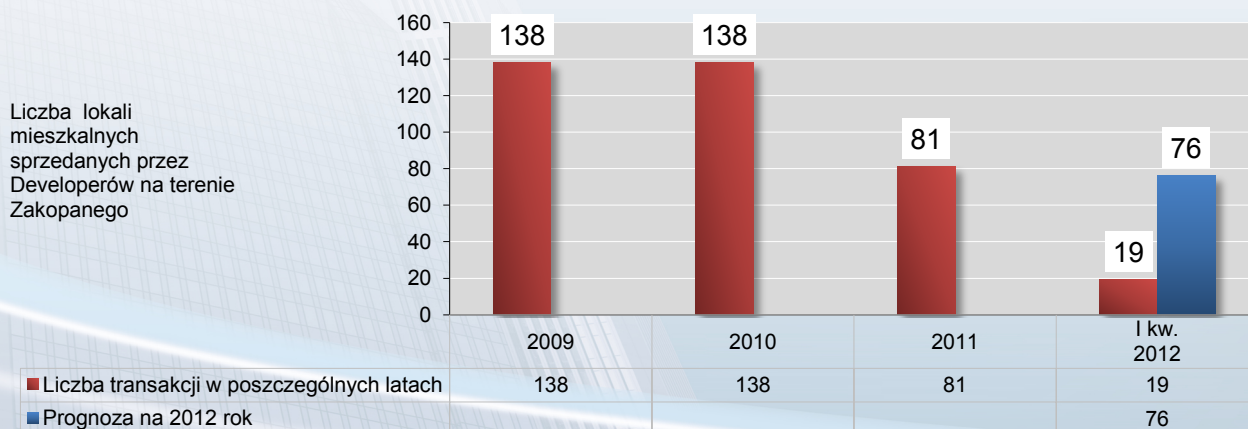
W ostatnim okresie szczególnie pierwsza połowa 2012 roku widać, że największym zainteresowaniem cieszy się ściśle centrum Zakopanego: ulica Sienkiewicza, okolice górnej Równi Krupowej, Grunwaldzkiej, Jagiellońskiej, Smrekowej, parcele urzędnicze skąd jest bardzo blisko zarówno do Krupówek jak również terenów Tatrzańskiego Parku Narodowego.

Developerzy starają się zachęcić do zakupu apartamentów w różnoraki sposób: podnoszenie standardu wykończenia, poszerzenie oferty o sprzedaż wykończonych i wyposażonych już apartamentów, przygotowanie wspólnych części rekreacyjnych (sauny, jacuzzi, mini baseny, VIP roomy i inne przyciągające uwagę ale również koszty utrzymania), oferowanie w cenie miejsc postojowych czy też komórek lokatorskich o które na Podhalu bardzo ciężko.

W roku 2011 i 2012 znacznie zmalała liczba wydanych pozwoleń na budowę w zakresie budownictwa wielorodzinnego w stosunku do lat poprzednich. Inwestorzy zaczynają się mocno zastanawiać nad rozpoczęciem realizacji inwestycji już na etapie sporządzania dokumentacji architektoniczno – budowlanej. W przypadku inwestycji poza ścisłym centrum Zakopanego należałoby się zastanowić nad realizacją inwestycji developerskich z uwagi na znaczne różnice cenowe 1 m<sup>2</sup> mieszkań developerskich w centrum Zakopanego poziom około 8 000 – 10 000 zł/m<sup>2</sup> a terenami peryferyjnymi (Pardałówka, Olcza, Chłabówka, Cyrhla itp.) gdzie poziom cenowy kształtuje się na poziomie 6 000 – 8 000 zł/m<sup>2</sup> nie wspominając o terenach Poronina czy Murzasichla gdzie cena ta waha się na poziomie około 5 000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż.

W pierwszym półroczu 2012 roku widać wyraźny spadek liczby transakcji w odniesieniu do apartamentów mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym w 2011 roku nie wspominając o latach poprzednich. W pierwszym kwartale 2012 roku dokonano tylko około 20 transakcji sprzedaży nowych apartamentów mieszkalnych na terenie miasta Zakopane co w odniesieniu do tego samego okresu w roku 2011 daje spadek na poziomie około 30%.

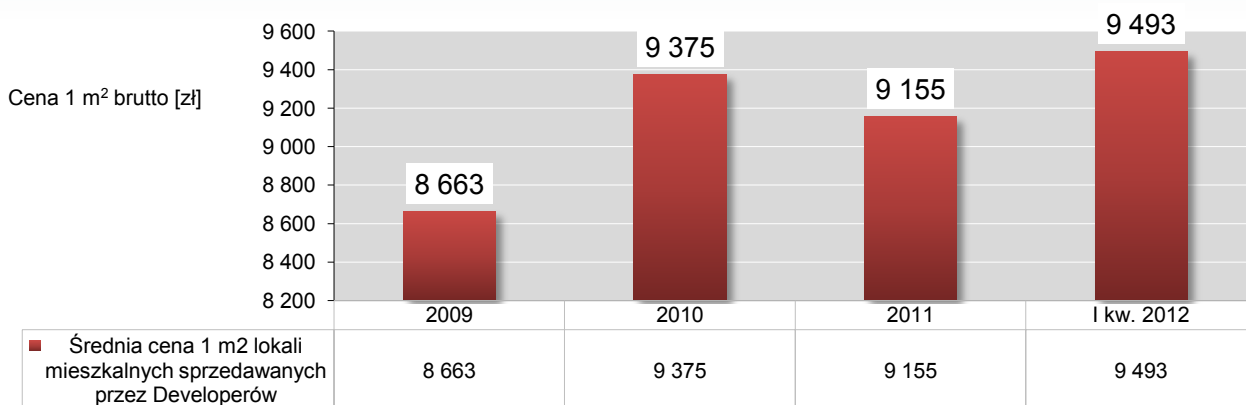
### Liczba transakcji lokalami mieszkalnymi w latach 2009 - 2012



Poziom cenowy w pierwszym kwartale 2012 r. utrzymuje się na zbliżonym poziomie około 9 400 zł/m<sup>2</sup> jednakże wszystkie transakcje dokonane w tym czasie dotyczyły apartamentów zlokalizowanych w ścisłym centrum Zakopane (Grunwaldzka, Jagiellońska, Smrekowa, Brzozowa) a jedynie około 20% dotyczyła terenów oddalonych od centrum (Antałówka, Oberconiówka).

Poniżej przedstawiono wykres średnich cen apartamentów mieszkalnych na rynku pierwotnym począwszy od 2009 roku – wszystkie podane ceny są cenami brutto z Vat.

**Średnia cena 1 m<sup>2</sup> pow. uż. mieszkania brutto  
2009 - 2012**

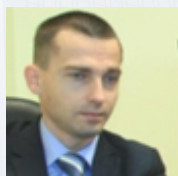


Znaczna część transakcji lokalami mieszkalnymi przesunęła się w kierunku rynku wtórnego gdzie jest dużo większa możliwość indywidualnej negocjacji cen.

W aktualnej sytuacji lokalnego rynku mieszkań developerskich przy tak znacznej podaży mieszkań należałoby zejść do poziomu cen około 5 000 – 6 000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż. co w przypadku kosztów nabycia gruntu oraz realizacji inwestycji w „systemie” zakopiańskim jest nieopłacalne dla lokalnych developerów.

Dla mieszkańców Zakopanego akceptowalny poziom cenowy mieszkań kształtuje się na poziomie około 200 000 zł za mieszkanie dwupokojowe około 35 - 40 m<sup>2</sup> i patrząc z perspektywy sytuacji gospodarczej w kraju i globalnie w Europie jest duże prawdopodobieństwo iż w najbliższych latach (szczególnie rok 2013 i 2014) poziom cen mieszkań będzie powoli spadał przynajmniej do poziomu 7000 – 8000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż. nowych mieszkań.

Podsumowując, aktualnie w Zakopanem mamy do czynienia z czasem nabywców z uwagi na bardzo dużą podaż – oferowana jest bardzo szeroka gama apartamentów zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym w różnorodnej lokalizacji, metrażu jak i stanie wykończenia co w konsekwencji wróży spadek cen w tym segmencie rynku.



**Marek Suchodół**

Rzecznik Majątkowy, doradca w zakresie inwestycji, Analityk na rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel prywatnej firmy obsługującej nieruchomości. Autor analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

Kancelaria Rzecznik i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół  
34-500 Zakopane ul. Chyców Potok 26  
kom. 501 614 182, tel.: 18 200 10 88  
www.suchodol.com