



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK MIESZKANIOWY 2013 ZAKOPANE/KOŚCIELISKO

## CZY BĘDZIE GORZEJ?

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)

Kraków, maj 2013

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

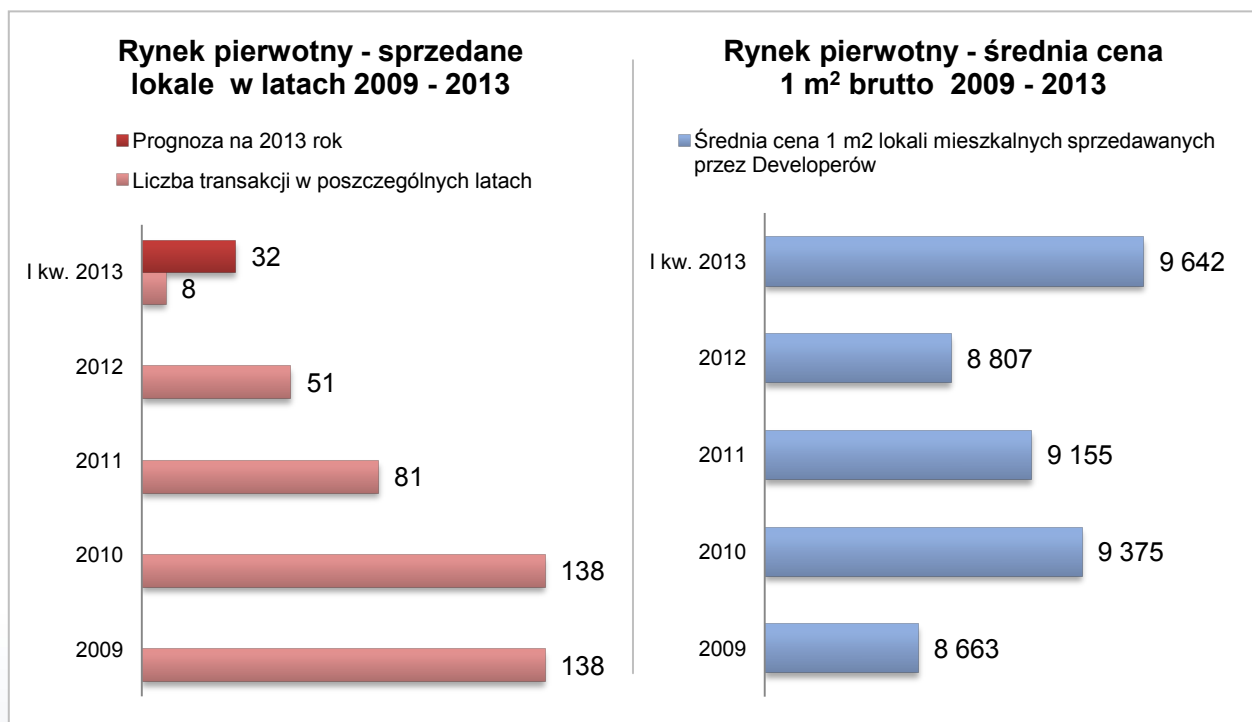
Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67,  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

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: Białe Dunajce, 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.

Od kilku lat obserwuje się znaczny spadek sprzedaży na rynku pierwotnym lokali mieszkalnych na terenie Podhala jednakże rok 2013 będzie rokiem szczególnym pod tym względem. W pierwszym kwartale 2013 roku deweloperzy na terenie Zakopanego sprzedali zaledwie osiem lokali mieszkalnych co jest bardzo złym prognostykiem na cały 2013 rok.

W 2012 roku dokonano tylko 51 transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie Zakopanego w segmencie rynku pierwotnego co świadczy o spadku popytu na takie lokale aż o 40 % w stosunku do roku 2011, nie wspominając już o latach 2009 i 2010.



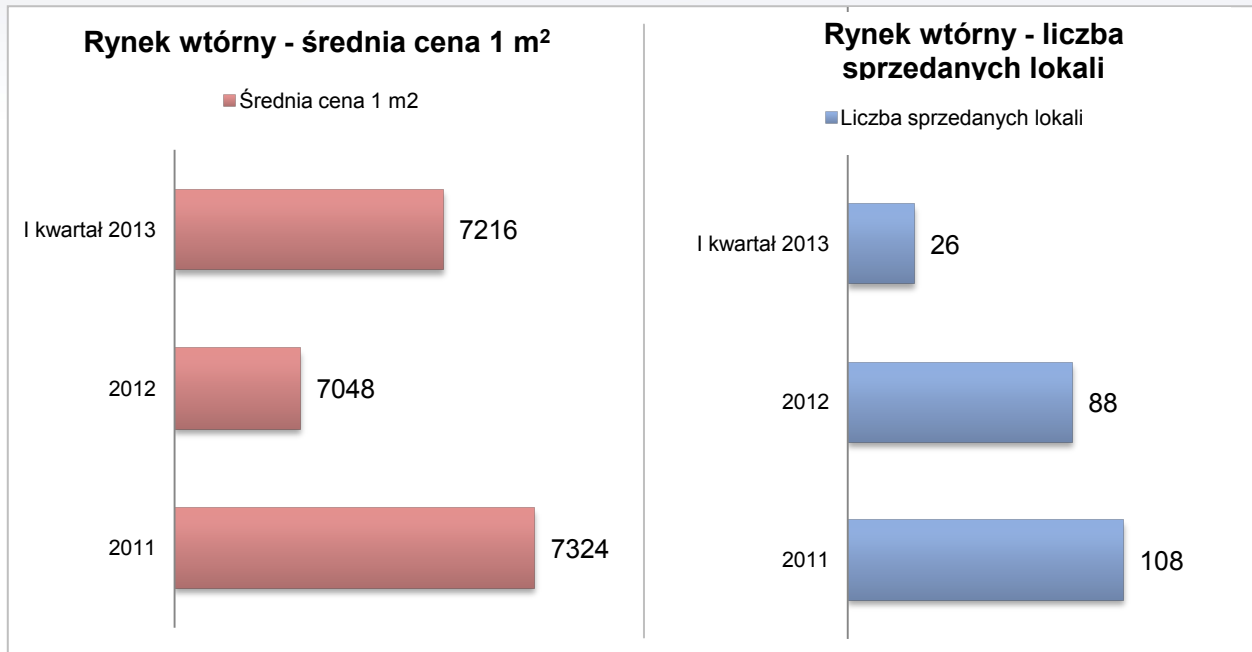
Obecna sytuacja na rynku pierwotnym Podhala wynika z faktu, iż lokalni deweloperzy przyjęli zasadę, iż nie będą sprzedawać lokali poniżej pewnego poziomu (poziom ten odpowiada około 10 000 zł/m<sup>2</sup> w odniesieniu do inwestycji w ścisłym centrum Zakopanego – Sienkiewicza, Grunwaldzka oraz około 7 000 zł/m<sup>2</sup> pozostałe tereny Zakopanego).

Powyższe obserwacje potwierdzają transakcje rynkowe w segmencie lokali mieszkalnych gdzie średnia cena 1 m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu w 2012 roku wyniosła 8800 zł/m<sup>2</sup>, co i tak świadczy o dalszym spadku cen na poziomie około 5 % w skali roku. Transakcje dokonane w pierwszym kwartale 2013 roku w znacznej większości dotyczyły lokali zlokalizowanych w ścisłym centrum (ulica Sienkiewicza, Grunwaldzka) co przekłada się na cenę średnią, która kształtuje się na poziomie około 9600 zł/m<sup>2</sup>. Wszystkie podane ceny transakcyjne są cenami brutto z VAT 8%.

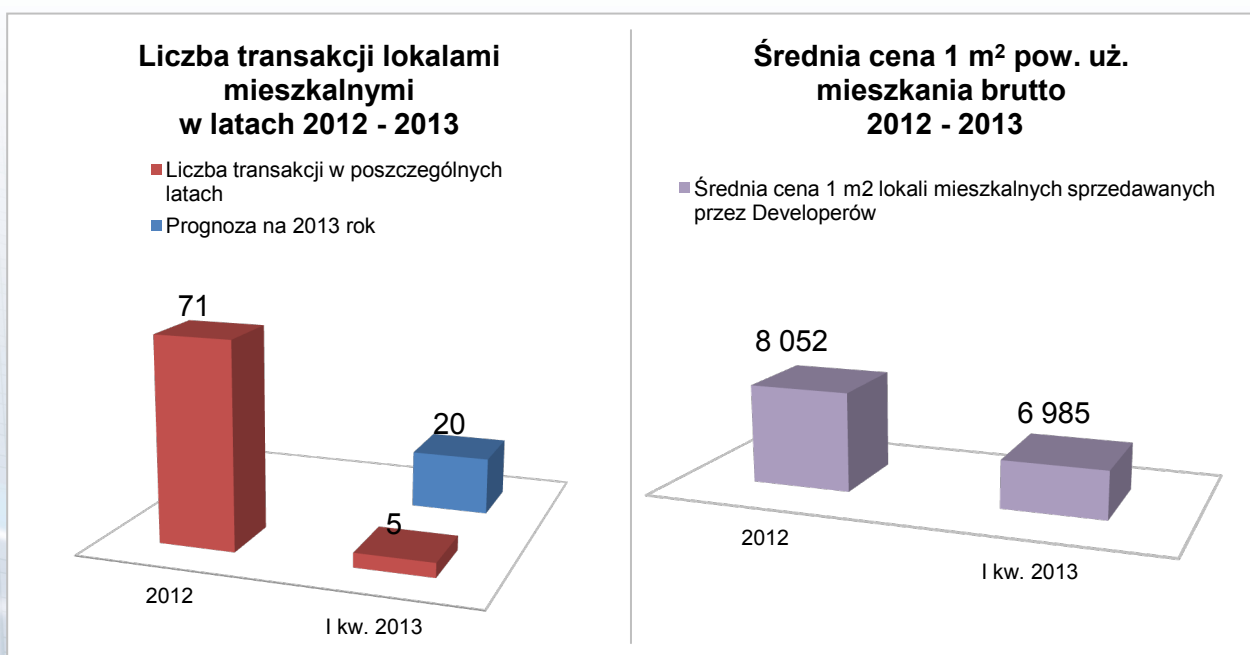
Deweloperzy, którzy nie mają znacznych zobowiązań kredytowych wolą sprzedawać pomalutku pojedyncze lokale w ciągu roku aniżeli radykalnie obniżyć ceny wszystkich lokali. Skutkiem takich działań jest znaczne

przesunięcie popytu w kierunku rynku wtórnego gdzie sprzedający są bardziej elastyczni, występuje szersza oferta rynkowa w zakresie poszukiwanej lokalizacji oraz stanu technicznego lokali.

Poniżej przedstawiono zestawienie liczby dokonanych transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w Zakopanem; jak widać liczba sprzedanych lokali w pierwszym kwartale 2013 roku znacznie przewyższa rynek pierwotny to samo odnosi się to do roku 2011 i 2012.



Poniżej zostały przedstawione dane dotyczące transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym na terenie Kościeliska. W 2012 roku można było jeszcze obserwować znaczną liczbę transakcji, przewyższającą nawet liczbę transakcji na terenie Zakopanego jednakże liczba transakcji w pierwszym kwartale 2013 roku jest znikoma. Ceny jednostkowe są znacznie niższe w odniesieniu do lokali na terenie Zakopanego i kształtują się obecnie na poziomie około 7000 zł /m<sup>2</sup> pow. uż. lokalu. Obecnie na terenie gminy Kościelisko trwa w dalszym ciągu znaczna korekta cen w zakresie wszystkich nieruchomości (gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, lokalowych), która niejednokrotnie przekracza spadek powyżej 10 % w skali roku.

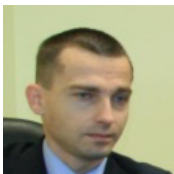




Aktualnie, wiodącą siłę nabywczą w zakresie lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego stanowią lokalni mieszkańcy bądź osoby pracujące na terenie Zakopanego, którzy nabywają mieszkania na własne potrzeby mieszkaniowe natomiast na terenie Kościeliska zdecydowaną większość stanowią osoby fizyczne bądź firmy spoza Podhala (Polska centralna i północna), którzy nabywają lokale w celach turystycznych bądź inwestycyjnych wzbogacając swój portfel finansowy.

Na lokalnym rynku mieszkaniowym obserwuje się zanik noworozpoczynanych inwestycji developerskich, prognozuje się, iż w 2013 roku będzie ich co najwyżej kilka na terenie całego Podhala obejmującego (Zakopane, Kościelisko, Poronin, Bukowinę Tatrzańska oraz okoliczne wsi). Inwestorzy mocno zastanawiają się nad rozpoczęciem realizacji inwestycji już na etapie sporządzania dokumentacji architektoniczno – budowlanej.

Reasumując najbliższe lata 2013 – 2015 przyniosą dalszą korektę na rynku lokali mieszkalnych na terenie Podhala w szczególności w segmencie rynku pierwotnego (przede wszystkim ze względu na kończącą się podaż lokali w topowych lokalizacjach ścisłego centrum Zakopanego, które gwarantowały wysoki poziom cen) a co najważniejsze dla nabywców oferta w tym segmencie rynku wciąż będzie bardzo szeroka.



#### **Marek Suchodół**

Rzeczoznawca 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 Rzeczoznawcy i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół  
34-500 Zakopane, ul. Chyców Potok 26  
tel.: 18 200 10 88  
kom. 501 614 182  
[www.suchodol.com](http://www.suchodol.com)