



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK GRUNTÓW BUDOWLANYCH

POWIAT TATRZAŃSKI

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

Zakopane, październik 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

Powiat tatrzański o powierzchni 472 km², w którym mieszka blisko 65,3 tys. osób, obejmuje łącznie 5 gmin. W jego skład wchodzi: 1 gmina miejska oraz 4 gminy wiejskie. Sąsiaduje on od strony północnej z powiatem: nowotarskim, natomiast od strony wschodniej, południowej i zachodniej stanowi granicę państwa ze Słowacją. Dzięki swojemu bardzo atrakcyjnemu położeniu geograficznemu u podnóża Tatr – powiat stanowi bardzo interesujący obszar turystyczny o dużych walorach przyrodniczo – kulturowych. Znajduje to odzwierciedlenie w liczbie obiektów zbiorowego turystycznego zakwaterowania – 158 oraz ilości udzielonych noclegów – ponad 1,5 miliona. Blisko 93% powierzchni stanowią obszary prawnie chronione, z czego 45% to tereny parków narodowych (Tatrzańskiego Parku Narodowego). Dużym problemem powiatu jest bardzo słaba infrastruktura komunikacyjna. Na 100 km² przypada tylko 13 km dróg publicznych o nawierzchni twardej, co jest najslabszym wynikiem w województwie.

Obrót ziemią na terenie powiatu tatrzańskiego jest znaczny, jednakże duża część transakcji dotyczy gruntów rolnych, które nie stanowią głównego wolumenu z uwagi na ich niewielką wartość w stosunku do terenów o przeznaczeniu budowlanym.

Analizą objęto wyłącznie transakcje gruntami w latach 2012 i I poł. 2013 o przeznaczeniu budowlanym bądź mogące stanowić samodzielne działki budowlane na terenie wsi Kościelisko (bez uwzględniania wsi Dzianisz / Witów), miasta Zakopane, gmin: Poronin, Biały Dunajec oraz Bukowina Tatrzańska.

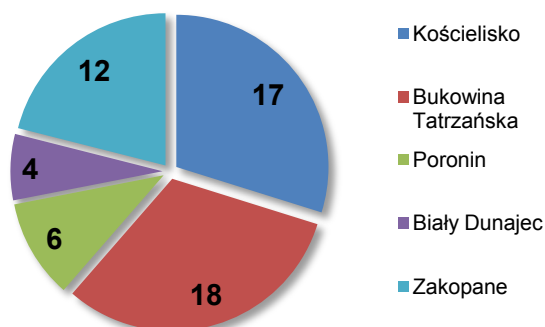
Na terenie powiatu tatrzańskiego jedynie gmina Kościelisko oraz Poronin posiadają w 100% obszaru obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, znaczna część miasta Zakopane posiada również plany zagospodarowania, jak również niektóre wsie gminy Bukowina Tatrzańska (Czarna Góra, Jurgów). Natomiast praktycznie cała gmina Biały Dunajec nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego.

W 2012 roku dokonano około 60 transakcji działkami budowlanymi na terenie całego powiatu natomiast w I połowie 2013 roku tych transakcji jest 23 co świadczy iż obrót nieruchomości w 2013 roku będzie utrzymywał się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2012. Średnia wielkość działki objętej transakcją wyniosła około 1600 m², jednakże 45 transakcji dotyczyło działek o powierzchni poniżej 1000 m², a pozostała część dotyczyła nieruchomości o bardzo dużym areale.

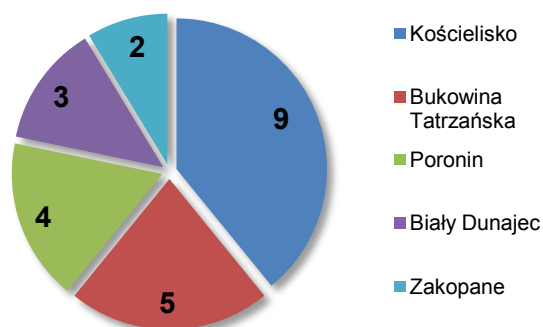
Popyt na ziemię na terenie Podhala jest wciąż duży i bardzo często poszukiwane są duże obszary o powierzchniach zbliżonych do 1 ha w celu częściowej zabudowy i stworzenia zamkniętej enklawy z własnym lasem, łąką, potokiem bądź innymi elementami przyciągającymi turystów.

Poniżej przedstawiono liczbę transakcji zawartych w poszczególnych gminach w ostatnim okresie.

Liczba transakcji działkami budowlanymi rok 2012

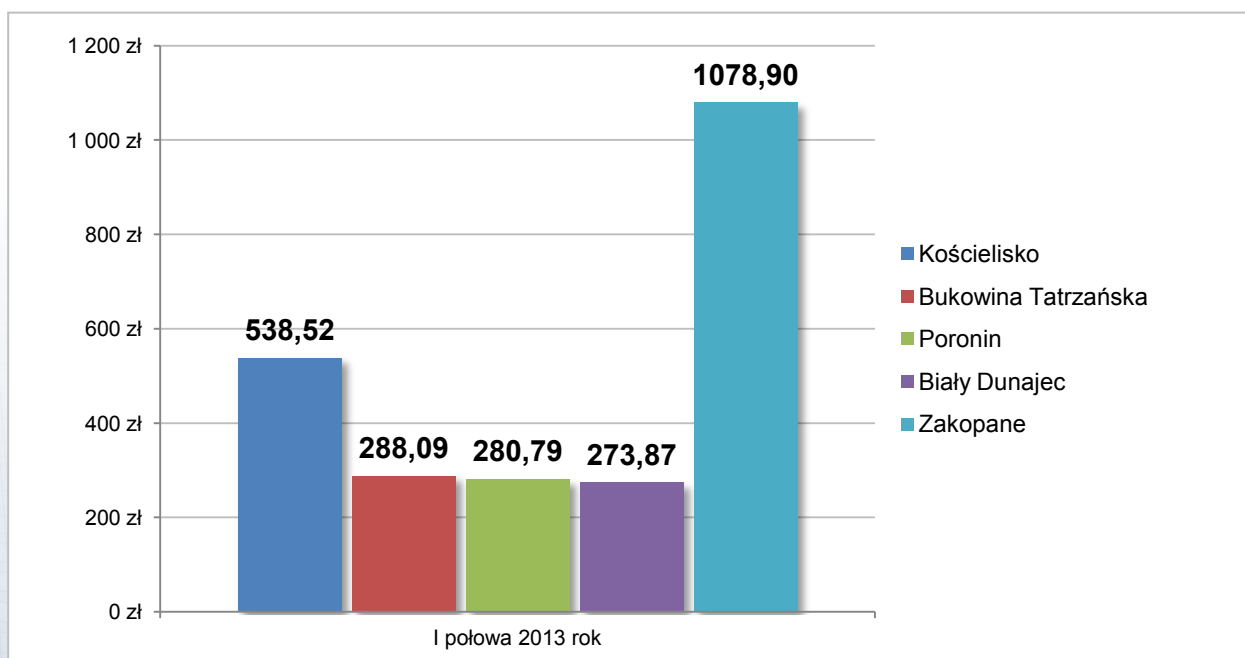
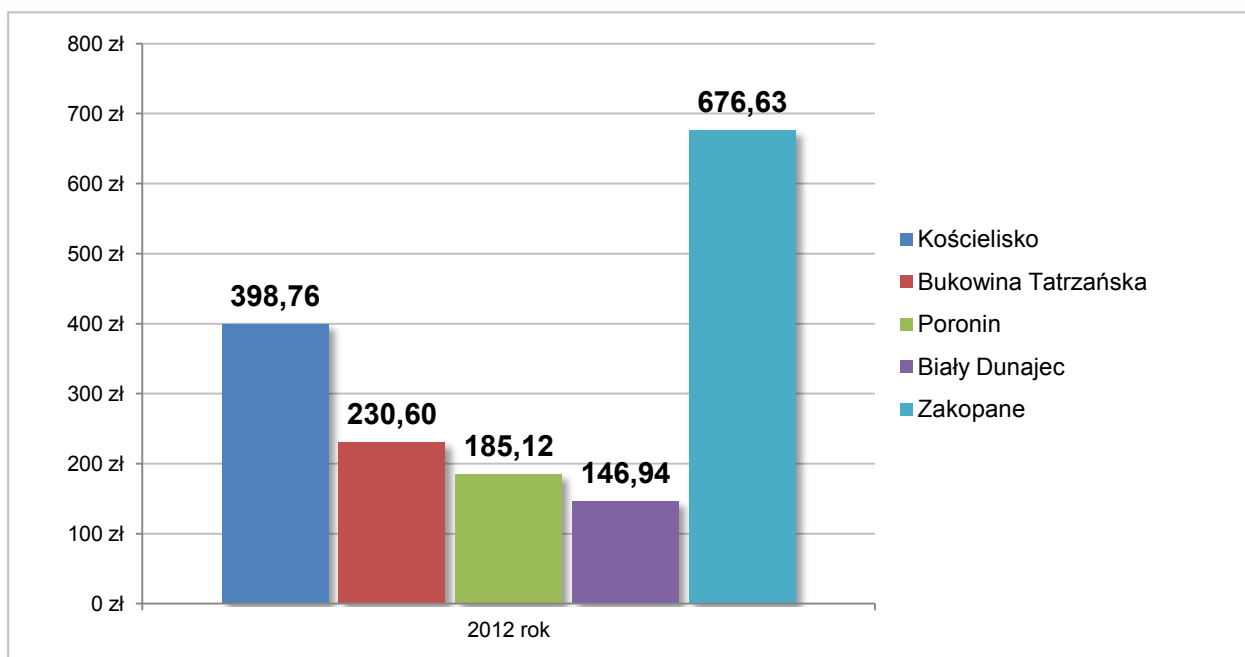


Liczba transakcji działkami budowlanymi I połowa 2013



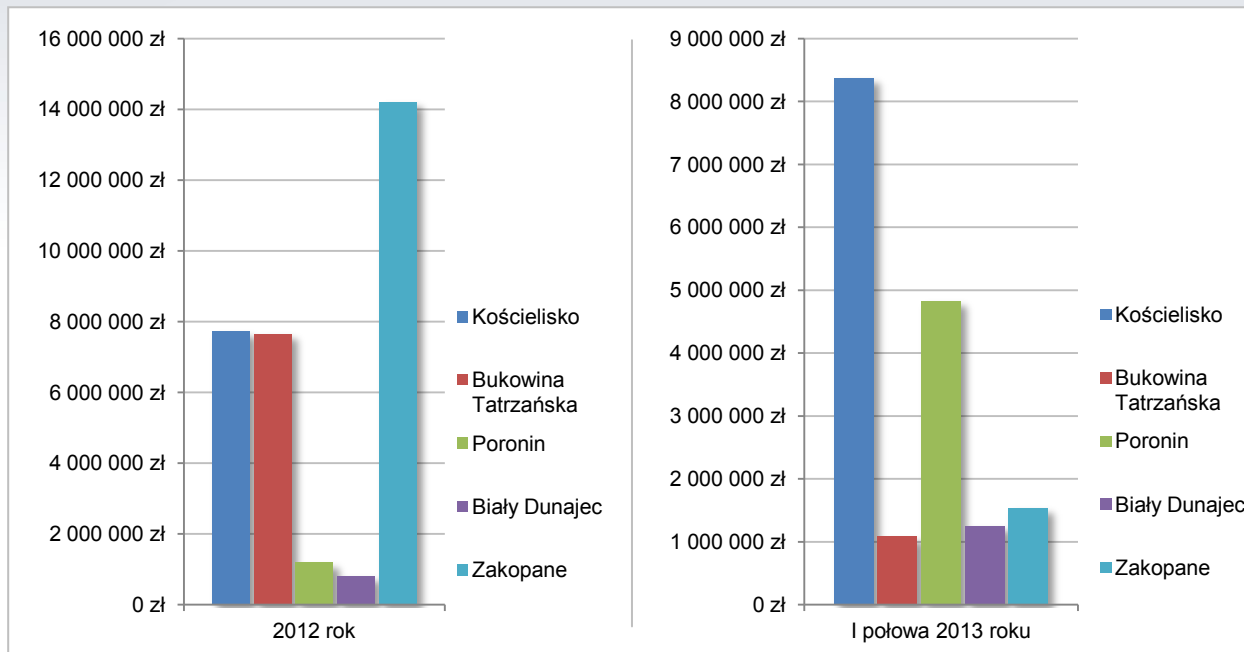
Aktualnie średnie ceny 1 m² działek budowlanych kształtują się od około 200 zł/m² na terenie gminy Biały Dunajec do poziomu około 1200 zł/m² na terenie Zakopanego. Zasadniczo obserwuje się trzy segmenty cenowe gruntów budowlanych – segment gruntów w okolicach centrum Zakopanego, segment na peryferiach Zakopanego oraz w Kościelisku, oraz segment cen w trzech gminach: Poronin, Bukowina Tatrzańska oraz Biały Dunajec – gdzie ceny gruntów są zbliżone do siebie i kształtują się na poziomie 200 – 400 zł/m².

Poniżej przedstawiono wykresy obrazujące średnie ceny gruntów w rozbiciu na poszczególne gminy powiatu tatrzańskiego w 2012 roku oraz w pierwszej połowie 2013 roku.



W roku 2012 największy obrót gruntami dotyczył miasta Zakopane a na drugim miejscu plasowała się gmina Kościelisko oraz Bukowina Tatrzańska jednakże już w pierwszej połowie 2013 roku największy wolumen kwotowy zawartych transakcji dotyczył gruntów na terenie Kościeliska.

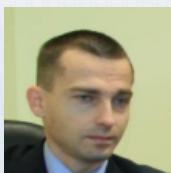
Na poniższych wykresach zestawiono wolumen obrotu dokonanych transakcji w poszczególnych gminach powiatu tatrzańskiego.



Wiodącą siłą nabywczą w zakresie gruntów budowlanych na terenie powiatu tatrzańskiego stanowią podmioty spoza Podhala (Polska centralna i północna). Znaczną część kupujących działki na terenie gminy Kościelisko oraz Zakopanego stanowią firmy bądź przedsiębiorcy, natomiast na terenie pozostałych gmin w 95 % dominują osoby fizyczne lokujące kapitał inwestycyjny wzbogacając swój portfel finansowy.

Reasumując ceny gruntów budowlanych na terenie powiatu tatrzańskiego po korekcie w latach 2011 – 2012 wciąż utrzymują się na niższym – bardziej przystępnym poziomie, za wyjątkiem wspaniałych lokalizacji w paśmie Gubałówki, Butorowego, bądź zbocz Gliczarowa Górnego, czy też centrum Zakopanego - gdzie ceny jednostkowe są i będą wciąż wysokie. Jednakże w terenach trudniej dostępnych można znaleźć oferty działek budowlanych nawet na poziomie około 100 - 150 zł/m², co w latach poprzednich było nieosiągalne.

Z obserwacji rynku widać, iż jesień 2013 skłania coraz większą rzeszę prywatnych Inwestorów do zakupu ziemi, niekoniecznie budowlanej (z perspektywami bądź w terenach bez planów zagospodarowania przestrzennego) jako alternatywę do nisko oprocentowanych depozytów bankowych.



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