



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK MIESZKANIOWY 2014

ZAKOPANE - STABILIZACJA CEN

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.

Zakopane, kwiecień 2014

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

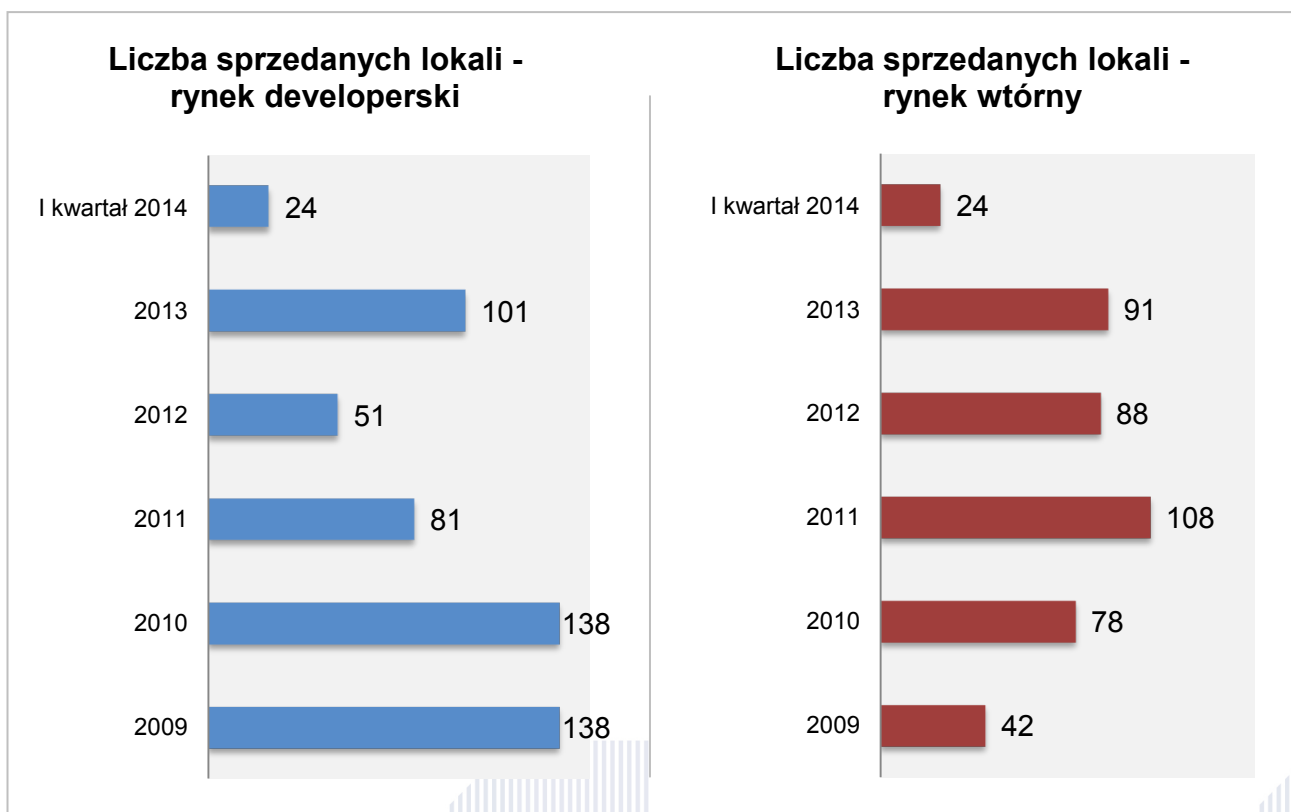
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

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.

Rok 2013 okazał się rokiem przełomowym w zakresie sprzedaży przez developerów lokali mieszkalnych na terenie miasta Zakopane. Łączna liczba transakcji dokonanych w 2013 roku wyniosła aż 101 lokali mieszkalnych co w odniesieniu do roku 2012 jest przełomem. Zwiększony popyt i wyraźne ożywienie akurat w tym segmencie rynku mogło być skutkiem uwolnienia przez inwestorów znacznych ilości depozytów zgromadzonych w bankach. Developerzy, którzy przetrwali bardzo słabe lata 2011, a szczególnie 2012 roku mogą być usatysfakcjonowani wolumenem sprzedaży mieszkań w 2013 roku, który wyniósł około 50 milionów złotych.

Dobłą informacją jest fakt, iż I kwartał 2014 roku był również bardzo dobry pod kątem sprzedaży mieszkań przez developerów, sprzedano w tym okresie 24 mieszkań na rynku pierwotnym.

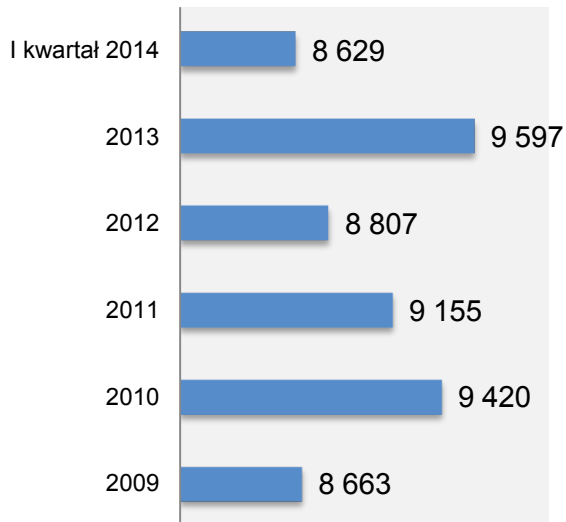
Poniżej przedstawiono zestawienie liczby dokonanych transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w Zakopanem. Liczba sprzedanych lokali w pierwszym kwartale 2014 roku jest identyczna jak na rynku pierwotnym. W 2013 roku dokonano o 10 transakcji mniej aniżeli na rynku pierwotnym. Wiadać wyraźnie, że te dwa rynki ze sobą mocno konkurują i każdy z nich ma swoich zwolenników i przeciwników.



Zaobserwowano również wyraźny wzrost średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym co jest konsekwencją dużo wyższego popytu na nowe lokale mieszkalne i zdecydowanych klientów.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w 2013 roku wyniosła około 9 600,- zł brutto, jednakże początek 2014 roku świadczy, iż średni poziom cen powinien kształtować się na poziomie około 8 500,- zł brutto/m² lokalu. Taka tendencja potwierdza, iż w roku 2013 popyt na lokale mieszkalne był sztucznie nakręcony w stosunku do realiów rynkowych.

Średnia cena 1 m² - rynek developerski



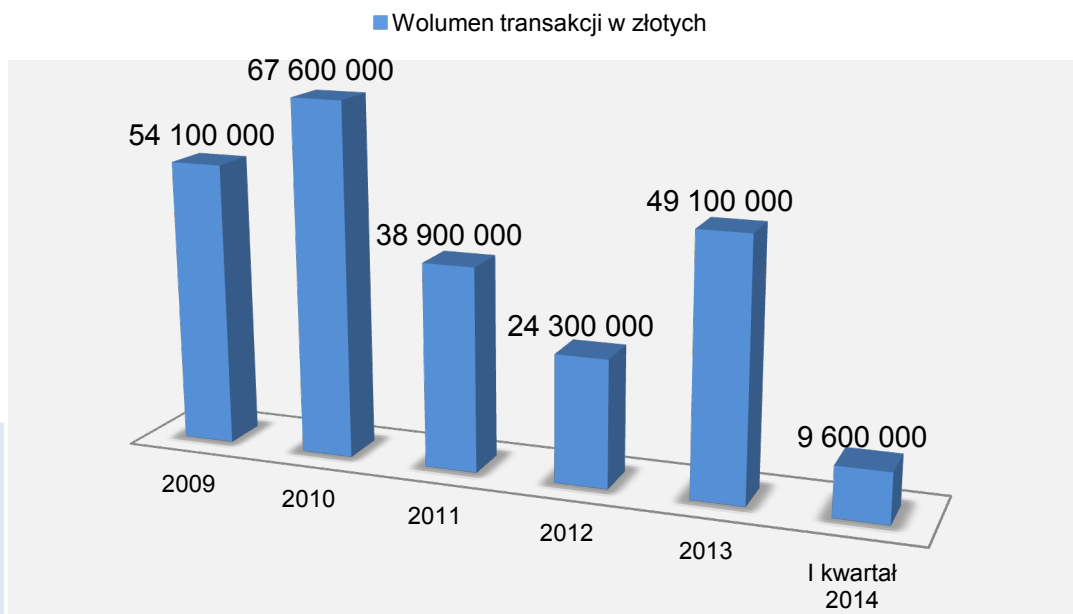
Średnia cena 1 m² - rynek wtórny



Średnia cena 1m² mieszkania na rynku wtórnym kształtuje się na poziomie 7 000 tys. zł/m² pow. użytkowej co świadczy o rozbieżności na poziomie 150 – 200 zł/m² pomiędzy tymi dwoma rynkami – rynkiem pierwotnym a rynkiem wtórnym.

Wolumen sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 2013 roku ukształtował się na poziomie wysokim około 50 milionów złotych jednakże wciąż jest to znacznie mniej w odniesieniu do lat świetności rynku developerskiego z lat 2009 – 2010, kiedy to obrót wyniósł prawie 70 milionów w 2010 roku. Poniżej przedstawiono zestawienie łącznej kwoty ze sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w poszczególnych latach analizy.

Obrót lokalami - rynek developerski

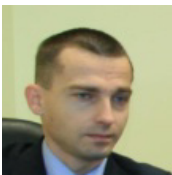


Wciąż wiodącą siłę nabywczą w zakresie lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego stanowią lokalni mieszkańcy bądź osoby pracujące na terenie Zakopanego, którzy nabywają mieszkania na własne potrzeby mieszkaniowe, drugą grupę stanowią osoby fizyczne bądź firmy spoza Podhala, którzy nabywają lokale w celach turystycznych bądź inwestycyjnych.

Począwszy od 2013 roku zaobserwowano pojedyncze nowe inwestycje w zakresie budynków wielorodzinnych. Wszystkie noworozpoczynane inwestycje są bardzo dobrze przemyślane przez inwestorów pod kątem ich realizacji, logistyki sprzedaży i możliwych do osiągnięcia cen rynkowych w danej lokalizacji. Na terenie Zakopanego jest jeszcze co najmniej kilka nieruchomości posiadających wydane prawomocne pozwolenie na budowę budynków wielorodzinnych jednakże z różnych względów inwestorzy nie decydują się na rozpoczęcie inwestycji.

Najbliższe lata 2014 – 2015 przyniosą stabilizację cen w tym segmencie rynku, który będzie kształtował się na poziomie około 7 000 zł/m² w zakresie lokali na rynku wtórnym oraz 8500 zł brutto w zakresie lokali na rynku pierwotnym.

Co będzie dalej zobaczymy



Marek Suchodół

Rzecznawca 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 Rzecznawcy i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół
34-500 Zakopane ul. Chyców Potok 26
kom. 501 614 182, 18 200 10 88

e-mail: m.suchodol@mrn.pl
www.suchodol.com