



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK MIESZKANIOWY 2015

## 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.*

Kraków, kwiecień 2015

[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

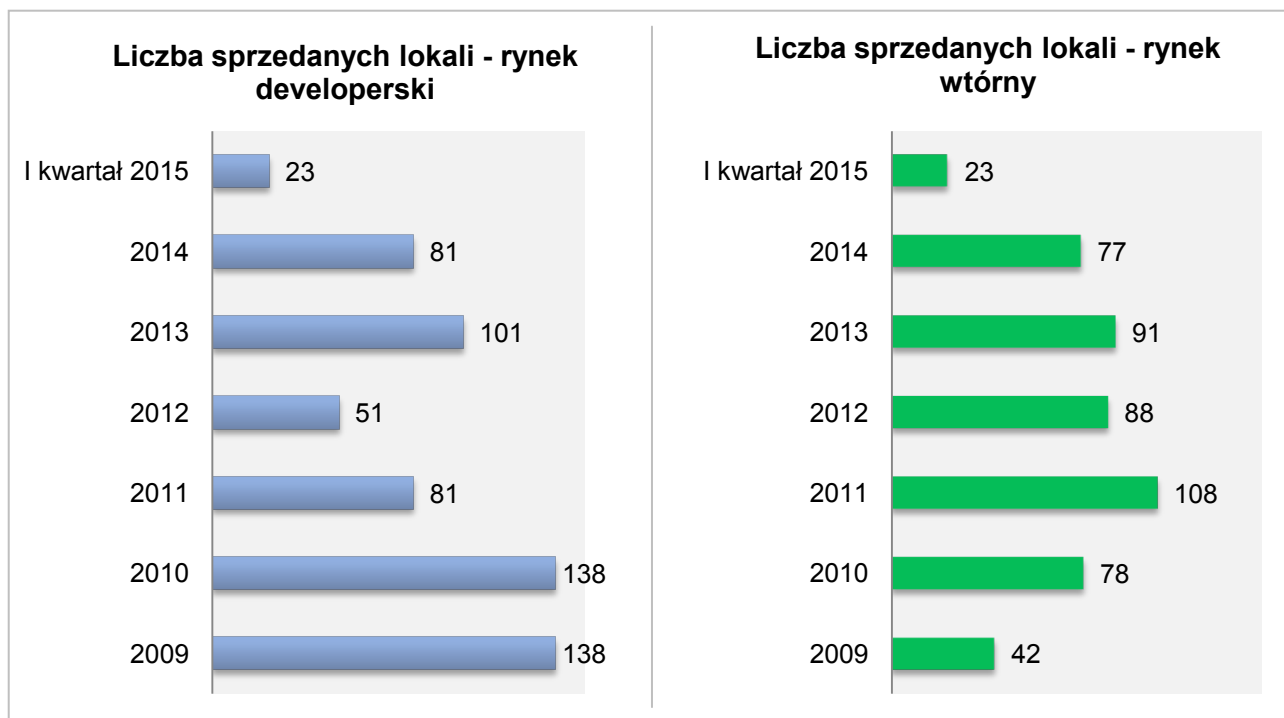
Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

Zakopane jest największym ośrodkiem miejskim w bezpośrednim otoczeniu Tatr, położonym w obrębie Tatrzańskiego Parku Narodowego. Liczbę turystów ocenia się na około 2-3 mln rocznie. Niestety z roku na rok coraz bardziej oddala się obraz Zakopanego jako Zimowej Stolicy Polski na korzyść Białki i Bukowiny Tatrzańskiej.

Niestety rok 2014 nie okazał się już tak dobry jak rok 2013 na co wskazuje mniejsza liczba transakcji jak również znaczny spadek obrotu w zakresie lokali na rynku pierwotnym.

Pierwszy kwartał 2015 roku rozpoczął się całkiem przyzwoicie w aspekcie liczby transakcji oraz wolumenu oraz rewelacyjnie pod kątem średniej ceny rynkowej 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym, która wystrzeliła do poziomu prawie 9 500 zł/m<sup>2</sup> pow. uż.. Tak wysoki poziom może być podyktowany znaczną podażą lokali w ścisłym centrum Zakopanego gdzie ceny jednostkowe praktycznie nie schodzą poniżej 10 000 zł/m<sup>2</sup> (Grunwaldzka, Zająca, Piłsudskiego, Sienkiewicza, Kościeliska).

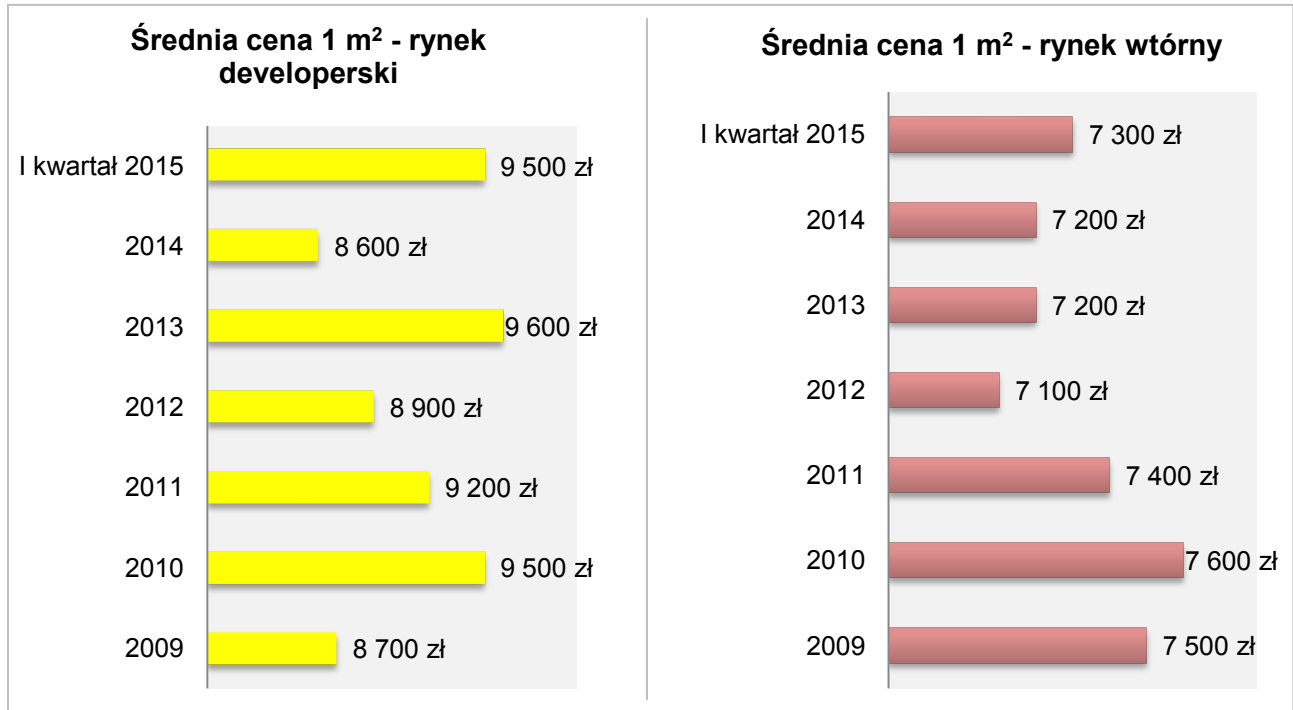
Poniżej przedstawiono zestawienie liczby dokonanych transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w Zakopanem. Liczba sprzedanych lokali na rynku wtórnym w pierwszym kwartale 2015 roku jest identyczna jak na rynku pierwotnym. Praktycznie cały czas utrzymuje się zbliżona liczba transakcji na tych rynkach. Widać wyraźnie, że te dwa rynki ze sobą mocno konkurują i każdy z nich ma swoich zwolenników i przeciwników.



Zastanawiający jest spadek ceny jednostkowej mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 roku, jednakże biorąc pod uwagę znaczną podaż na tym rynku może to świadczyć o chęci uwolnienia kapitału przez developerów w celu uruchomienia nowych inwestycji bądź konieczności spłaty aktualnych zobowiązań.

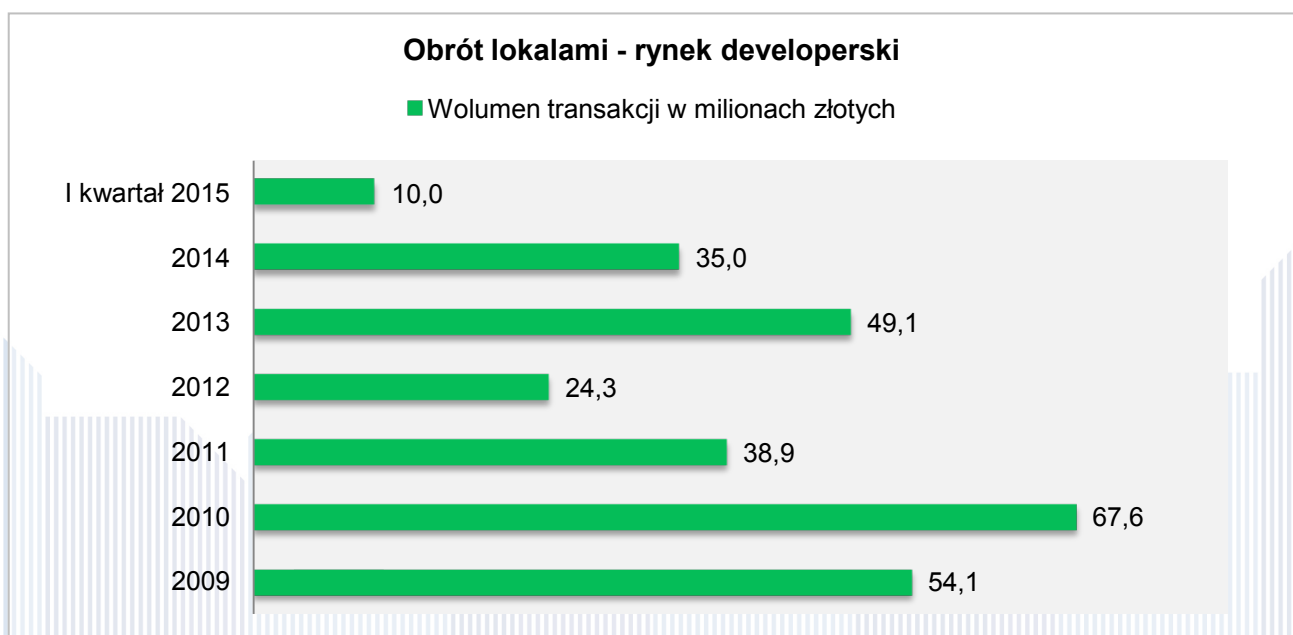
Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym cały czas jest na stabilnym równym poziomie wynoszącym nieznacznie powyżej 7 000 zł/m<sup>2</sup>. Widać wyraźnie, że ceny rynkowe w tym segmencie są spójne natomiast na rynku pierwotnym wciąż obserwuje się wahania średnich cen, co może być skutkiem bezpośredniego wpływu developerów na kształtowanie tych cen w zależności od ich potrzeb.

Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż średnie ceny na poziomie 9 500 zł/m<sup>2</sup> pow. uż. na rynku pierwotnym nie są do utrzymania w 2015 roku.



Duża różnica cenowa (około 2 000 zł/1m<sup>2</sup>) pomiędzy ceną 1m<sup>2</sup> lokali na rynku wtórnym a rynkiem pierwotnym w dużej mierze jest konsekwencją bardzo dobrej lokalizacji znacznej części inwestycji na rynku pierwotnym (ściśle centrum: Grunwaldzka, Piłsudskiego, Sienkiewicza, Kościeliska, Zająca, Smrekowa) przy utrzymaniu wysokiego standardu oraz nowoczesnej technologii i funkcjonalności tychże obiektów w stosunku do znacznie przestarzałej substancji obiektów na rynku wtórnym.

Wolumen sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 2014 roku spadł o prawie 15 milionów w odniesieniu do roku 2013 co potwierdza znaczny spadek cen mieszkań w 2014 roku. Po analizie I kwartału 2015 roku można przewidywać, iż w tym roku obrót lokalami na rynku pierwotnym kształtować się będzie na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego około 40 milionów złotych. Poniżej przedstawiono zestawienie łącznej kwoty ze sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w poszczególnych latach analizy.



Ogromną furorę na lokalnym rynku nieruchomości zrobiła inwestycja Condo Hotel Nosalowy Dwór, która została zakończona w ostatnim czasie. W rejonie Jaszczurówki została zakończona również druga, jednakże znacznie mniejsza inwestycja typu Condo Hotel.

Obie te inwestycje wykreowały nowy, nieznany do tej pory segment rynku na terenie Zakopanego a mianowicie lokale usługowe – apartamenty hotelowe mające potencjalnie przynosić stopy zwrotu na poziomie 7 – 8% w skali roku z opcją darmowego wykorzystania przez właścicieli.

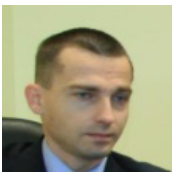
Zaskakujący jest fakt, bardzo wysokich cen jednostkowych za takie lokale na poziomie około 16 000 zł/m<sup>2</sup> pow. uż brutto z VAT 23%.

Można dopatrywać się znacznej luki rynkowej w zakresie apartamentów hotelowych typu Condo z uwagi na brak profesjonalnej oferty w tym segmencie rynku poza wysprzedaną w 100% praktycznie na pniu ofertą Nosalowego Dworu realizowaną z dala od centrum Zakopanego.

W zakresie nowych inwestycji w budownictwie wielorodzinnym w dalszym ciągu panuje letarg, co najwyżej obrócenie się na drugi bok i leniwe poszukiwanie terenów pod nowe inwestycje. W ostatnim czasie zakończono kilka inwestycji (Zająca, Kościeliskiej, Piłsudskiego), część inwestycji jest aktualnie prowadzona ale jedno jest pewne, nie wróci się już bum z lat 2008 – 2010 pod kątem realizowanych inwestycji oraz zaangażowania kapitału.

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować iż w najbliższych latach 2015 – 2016 będzie dalsza stabilizacja cen w zakresie lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na poziomie około 7 000 – 7 500 zł/m<sup>2</sup> natomiast w zakresie rynku pierwotnego może nastąpić nieznaczna korekta do maksymalnego poziomu około 9 000 zł/m<sup>2</sup> brutto.

Jak będzie w kolejnych latach .....? Tego nie wie nikt, wszystko w rękach nowych władarzy Zakopanego i odbudowy wizerunku tego miasta, które do niedawna było nazywane Zimową Stolicą Polski natomiast aktualnie w sezonie zimowym przestaje istnieć (poza ścisłym centrum, które zawsze się obroni).



### **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  
kom. 501 614 182, 18 200 10 88

e-mail: [m.suchodol@mrn.pl](mailto:m.suchodol@mrn.pl)

[www.suchodol.com](http://www.suchodol.com)