



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

NIERUCHOMOŚCI 2015 ROK

ZAKOPANE, KOŚCIELISKO, PORONIN, BIAŁY DUNAJEC, BUKOWINA TATRZAŃSKA – CZAS PODJĄĆ DECYZJĘ!

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, styczeń 2016

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

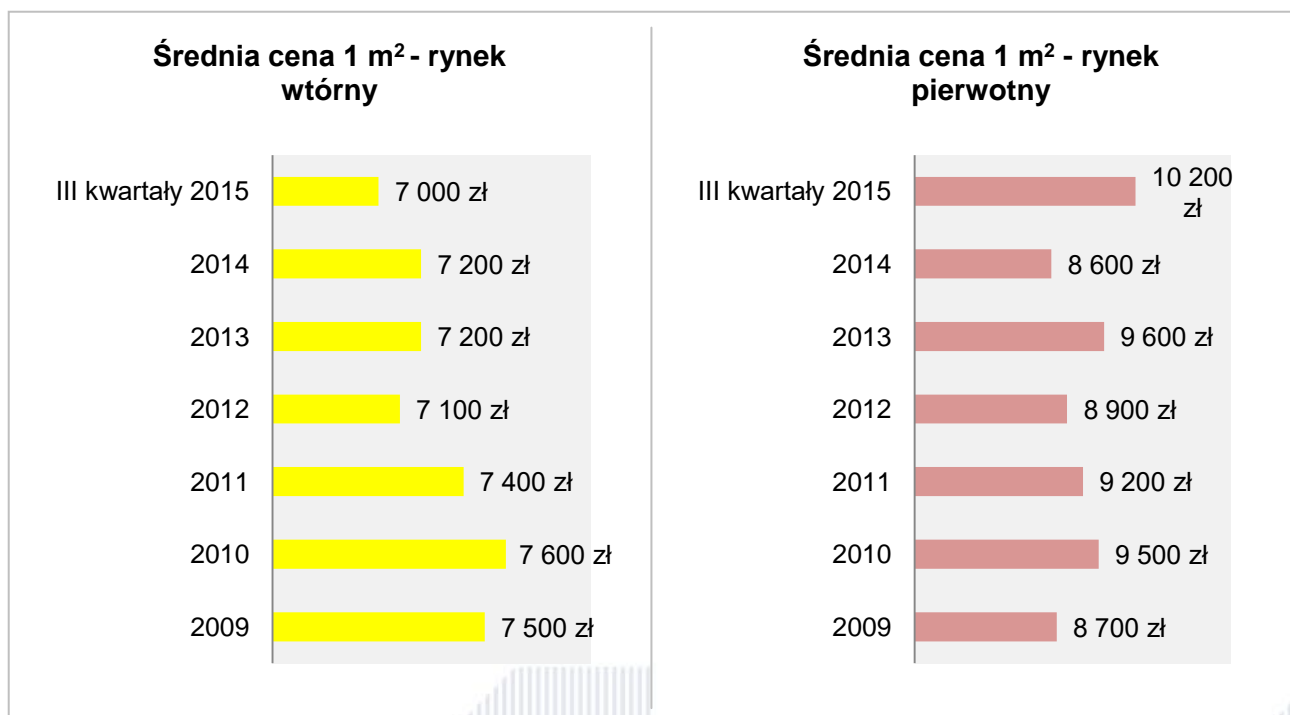
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Na Podhalu w 2015 roku panowało delikatne ożywienie na rynku nieruchomości. Niniejsza analiza stanowi podsumowanie liczby dokonanych transakcji oraz średnich cen rynkowych nieruchomości w trzech pierwszych kwartałach 2015 roku w zakresie gruntów budowlanych, budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie gmin wchodzących w skład powiatu tatrzańskiego.

Rok 2015 okazał się bardzo dobrym rokiem pod względem sprzedaży mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym na terenie Zakopanego i Kościeliska. Odnotowano zbliżoną liczbę transakcji mieszkaniami zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym, która kształtowała się na poziomie około 60 transakcji w Zakopanem i około 20 transakcji w Kościelisku (w trzech pierwszych kwartałach 2015 roku) w każdym segmencie rynku.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w Zakopanem przekroczyła poziom 10 000 zł/m² natomiast na terenie Kościeliska kształtowała się na poziomie 7 500 zł/m² natomiast na rynku wtórnym średnia cena mieszkań w Zakopanem i Kościelisku oscylowała na zbliżonym poziomie około 7 000 zł/m². Duża różnica cenowa (około 2 000 zł/m²) pomiędzy ceną 1m² lokali na rynku wtórnym a rynkiem pierwotnym w dużej mierze jest konsekwencją bardzo dobrej lokalizacji znacznej części inwestycji na rynku pierwotnym (ściśle centrum: 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.

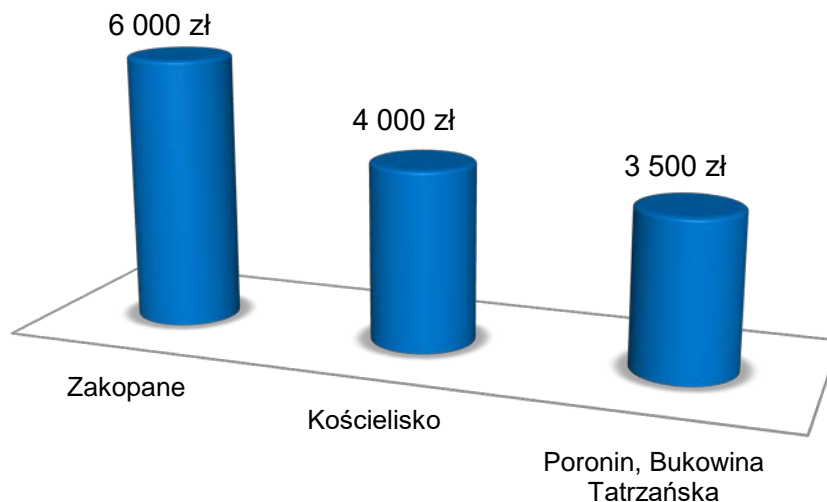
Poniżej przedstawiono średnie ceny 1m² mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.



Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Zakopanego kształtowały się na średnim poziomie około 6 000 zł/m² pow. uż. dokonano tutaj kilkudziesięciu transakcji, jednakże duża część transakcji podyktowana była zakupem gruntu w dobrej lokalizacji (zabudowa nie miała większego znaczenia gdyż jej los był z góry przesądzony).

Na terenie Kościeliska średni poziom nieruchomości zabudowanych wynosił około 4 000 zł/m² pow. uż., natomiast w gminach Poronin, Bukowina Tatrzańska i Biały Dunajec był to poziom około 3 500 zł/m² pow. uż. Liczba transakcji budynkami mieszkalnymi w tych gminach była niewielka i wynosiła dosłownie kilka transakcji w każdej z gmin.

**Średnia cena 1 m² pow. uż. nieruchomości zabudowanych
budynkami mieszkalnymi na terenie poszczególnych gmin
[zł/m² pow. uż.]**

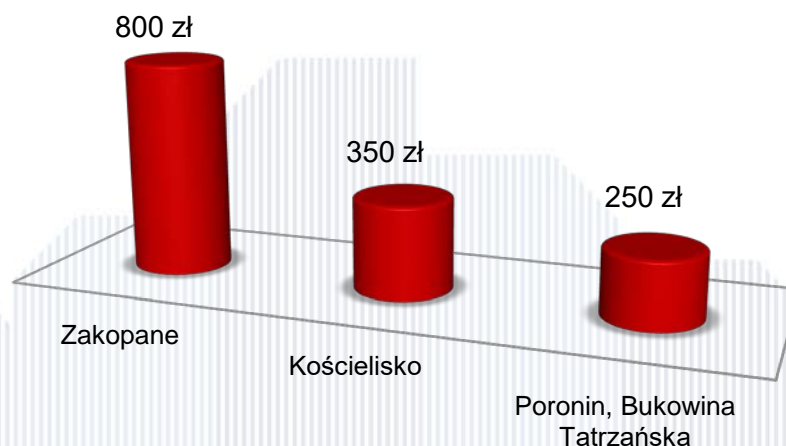


Dużo większym zainteresowaniem cieszą się działki budowlane szczególnie w gminie Kościelisko, gdzie nastąpił znaczny wzrost liczby zawartych transakcji do poziomu 30 w pierwszych trzech kwartałach 2015 roku natomiast na terenie pozostałych gmin liczba transakcji kształtowała się na poziomie około 10 transakcji za wyjątkiem Białego Dunajca.

Wzrost sprzedaży działek budowlanych na terenie Kościeliska podyktowany jest najniższymi od wielu lat cenami rynkowymi kształtującymi się na poziomie około 350 zł/m² co stanowi dużą różnicą w odniesieniu do działek budowlanych na terenie Zakopanego gdzie trzeba zapłacić średnio około 800 zł/m². Na terenie Kościeliska można nabyć działki budowlane już od poziomu 200 zł/m² z przepięknym widokiem na panoramę Tatr oraz znakomitym zacisznym sąsiedztwem z dala od zgiełku wielkomiejskiego.

Ceny gruntów budowlanych na terenie pozostałych gmin powiatu tatrzańskiego kształtowały się na poziomie około 200 – 300 zł/m² i w 2015 roku nie cieszyły się większym zainteresowaniem.

**Średnia cena 1 m² gruntów budowlanych na terenie
poszczególnych gmin [zł/m²]**



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 co widać w dokonanych transakcjach gruntami zabudowanymi na terenie Zakopanego. Rozpoczynane są wyłącznie inwestycje nie-dużymi budynkami wielorodzinnymi o całkowitej liczbie mieszkań nie przekraczającej kilkunastu, które zawsze znajdą nabywcę.

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować, iż rok 2016 będzie rokiem ukierunkowanym w kierunku gruntów budowlanych szczególnie na terenie Kościeliska, Bukowiny Tatrzańskiej, Poronina z uwagi przede wszystkim na najniższe ceny rynkowe od kilku lat.

Na rynku lokali mieszkalnych w 2015 roku panowało wyraźne ożywienie i wzrost cen co w konsekwencji spowoduje stabilizację cen w 2016 roku na zbliżonym poziomie z uwagi na duże dysproporcje w odniesieniu do rynku wtórnego, na którym panuje wyraźna stagnacja.

Rok 2016 będzie rokiem konkretnych decyzji inwestycyjnych tym bardziej, iż w niedługim czasie może zacząć obowiązywać Ustawa o Ustroju Rolnym, która w znacznym stopniu ograniczy obrót gruntami rolnymi, który jest ogromny na terenie Podhala, szczególnie w celach spekulacyjnych, a wtedy będzie płacz i zgrzytanie zębów.

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
www.suchodol.com