



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ZAKOPANE - RYNEK MIESZKANIOWY 2016 CENY POSZŁY W GÓRY

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, luty 2017

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

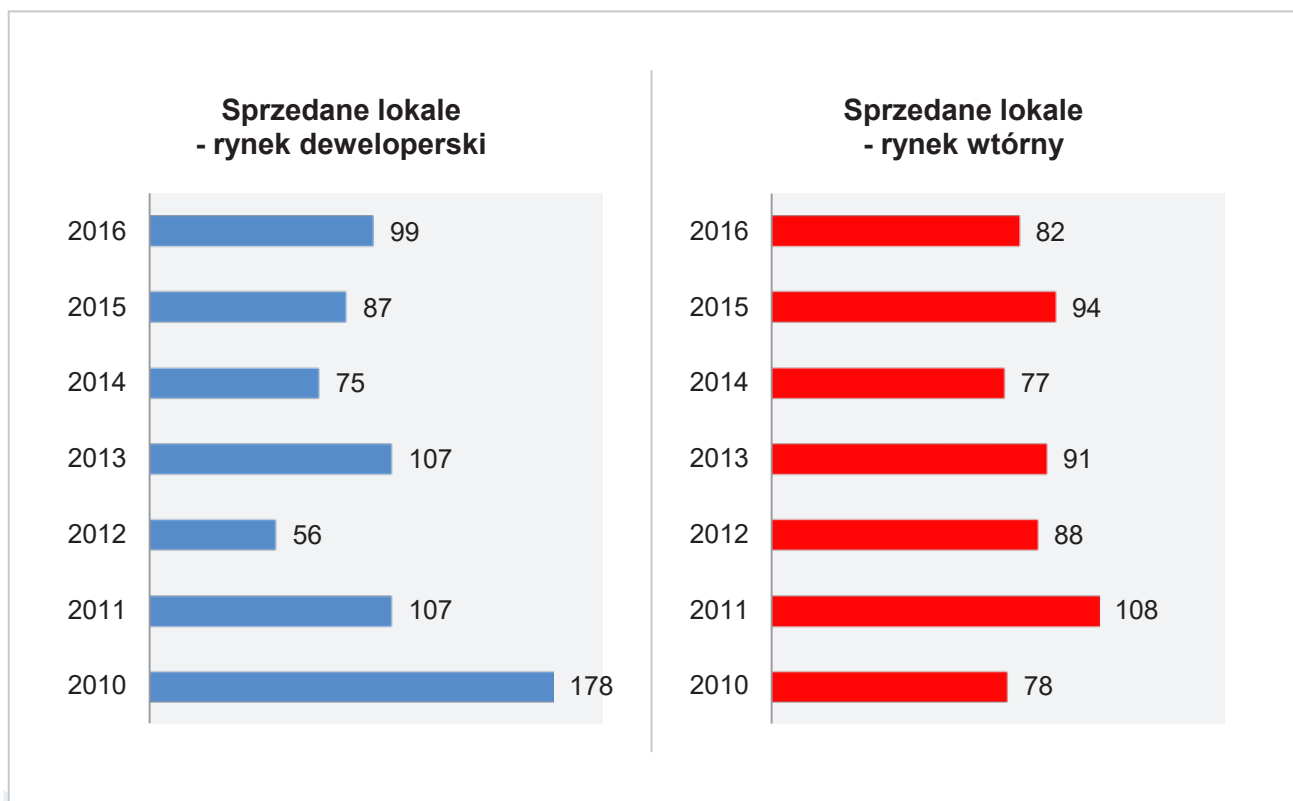
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

W zeszłym roku województwo małopolskie odwiedziło 14,9 mln osób, czyli o milion więcej niż w 2015 roku. Goście pytani o najbardziej atrakcyjne miejsca w województwie małopolskim na drugim miejscu za Krakowem wymieniali Zakopane a następnie góry – Tatry. Region Podhalański od lat utrzymuje się niezmiennie w czołówce, a nasze góry systematycznie w ostatnich latach przyciągają coraz większą rzeszę turystów.

Zakopane jest największym ośrodkiem miejskim w bezpośrednim otoczeniu Tatr, położonym w obrębie Tatrzańskiego Parku Narodowego. Liczbę turystów ocenia się na około 3 mln rocznie, co nie może pozostać bez wpływu na rynek nieruchomości.

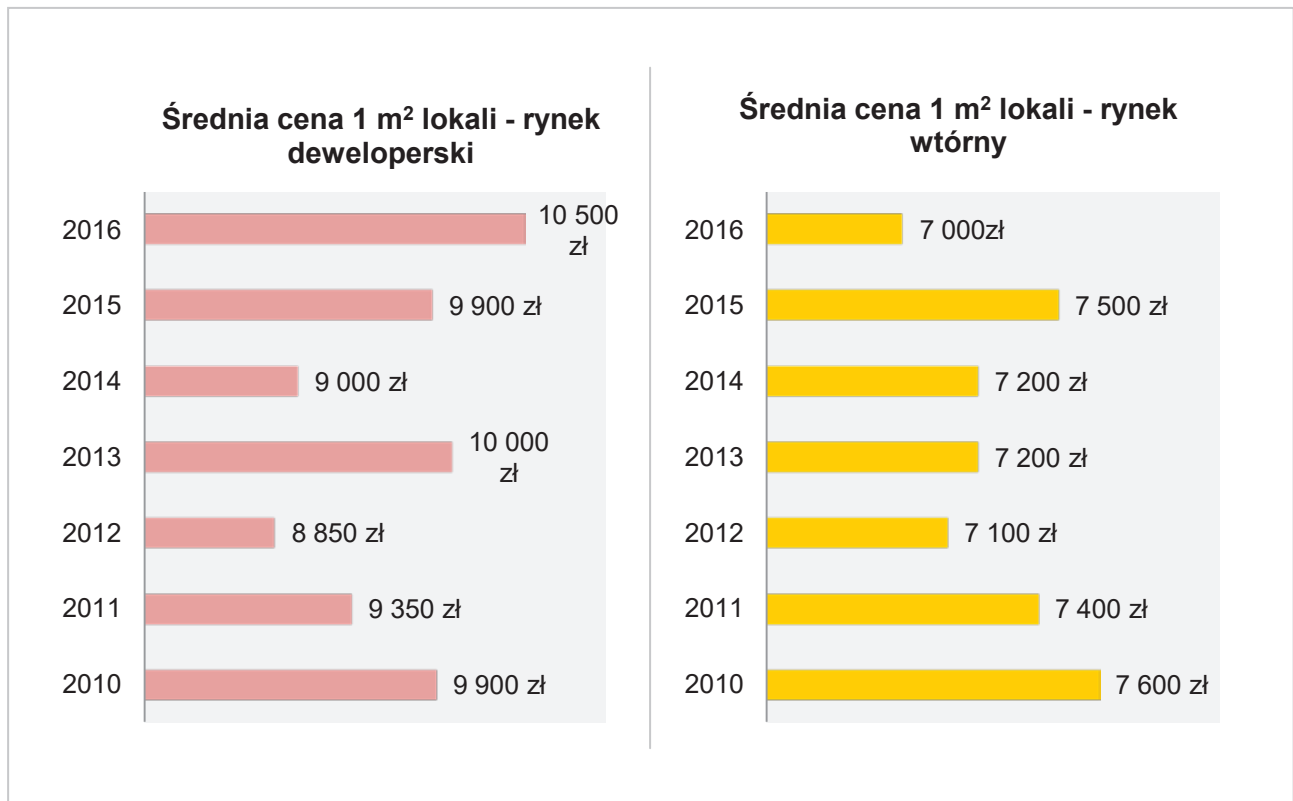
Rok 2016 okazał się rokiem przełomowym w zakresie sprzedaży przez deweloperów lokali mieszkalnych na terenie miasta Zakopane. Liczba zawieranych transakcji pnie się pomału w górę. W zeszłym roku sprzedano prawie 100 nowo wybudowanych lokali. To o 13% więcej niż w roku poprzednim. Wyraźne ożywienie jest skutkiem cykli koniunkturalnych, które dotarły na Podhale dopiero w 2016 roku (na rynku krakowskim, warszawskim trend ten obserwowany był dużo wcześniej). Konsekwencją wzrostu sprzedaży na rynku pierwotnym jest wyraźny spadek transakcji na rynku wtórnym, która oscylowała na poziomie 80 lokali.

Poniżej przedstawiono zestawienie liczby dokonanych transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym i rynku pierwotnym w Zakopanem. Widać wyraźnie, że te dwa rynki ze sobą mocno konkurują. W latach kiedy jest więcej transakcji na rynku pierwotnym liczba transakcji na rynku wtórnym spada i na odwrót. Aktualnie nie ma dużej podaży na rynku pierwotnym, co w najbliższym czasie spowoduje dalszy wzrost cen lokali deweloperskich oraz przesunięcie popytu w kierunku rynku wtórnego, gdzie ceny są dużo niższe.



W 2016 roku zaobserwowano również wyraźny wzrost średniej ceny 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym co było konsekwencją dużo wyższego popytu na nowe lokale mieszkalne.

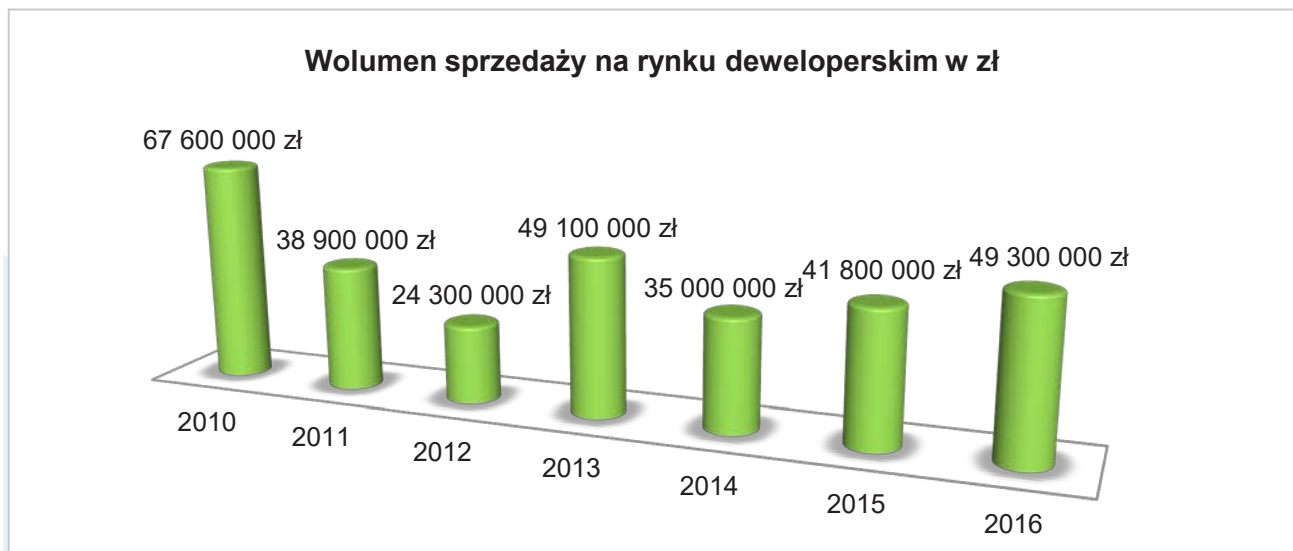
Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku pierwotnym w 2016 roku wyniosła około 10 500,- zł brutto i wzrosła o dobre kilka procent w odniesieniu do 2015 roku natomiast na rynku wtórnym ceny w 2016 roku spadły do poziomu ok. 7 000 zł/m².



Analizując 2016 rok odnotowano duży wzrost łącznego obrotu sprzedaży lokali na rynku pierwotnym, który osiągnął w zeszłym roku prawie 50 milionów złotych i był najwyższy w ostatnich 6-ciu latach, co potwierdza znaczny popyt na rynku deweloperskim.

Zastanawiającym jest rosnąca dysproporcja cenowa pomiędzy rynkiem pierwotnym a rynkiem wtórnym sięgająca aktualnie poziomu prawie 35%. Rok 2016 był rokiem rynku deweloperskiego na terenie Zakopanego, rynek wtórny pomimo tego, iż jest bardzo konkurencyjny cenowo niestety nie generował aż tak wysokich obrotów. Obroty na rynku wtórnym w 2016 roku zamknęły się kwotą około 29 milionów złotych. To wyraźny spadek w stosunku do lat poprzednich.

Poniżej przedstawiono zestawienie łącznej kwoty ze sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w poszczególnych latach analizy.



Wiodącą siłę nabywczą w zakresie nowych lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego stanowią turyści oraz indywidualni inwestorzy z całego kraju, którzy nabywają mieszkania w celach inwestycyjnych na potrzeby wynajmu turystycznego oraz własne potrzeby mieszkaniowe.

Stopniowo zaczyna brakować większych terenów inwestycyjnych w obrębie centrum Zakopanego co przekłada się na nowo rozpoczynane inwestycje, a w konsekwencji budowę małych kameralnych apartamentowców o niewielkiej liczbie mieszkań.

Najbliższe lata 2017 – 2018 najpewniej przyniosą dalszy wzrost cen lokali mieszkalnych z uwagi na malejącą podaż mieszkań, szczególnie na rynku pierwotnym jednakże graniczny poziom średnich cen nie powinien przekroczyć 11 000,- zł/m² na rynku pierwotnym oraz 8 000,- zł/m² na rynku wtórnym.

Szczyt jest w zasięgu wzroku, może być szybko osiągnięty



Marek Suchodół

Analitik na rynku nieruchomości, Rzeczoznawca Majątkowy, doradca w zakresie inwestycji,

Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel prywatnej firmy obsługującej nieruchomości na Podhalu. 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