



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

PODHALE RYNEK WTÓRNY RZĄDZIŁ. PANDEMIA COVID 19 I CO DALEJ?

MAREK SUCHODÓŁ

Zakopane, czerwiec 2020

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

Analizą objęte zostały rynkowe transakcje lokalami mieszkalnymi oraz turystycznymi na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego, Białki Tatrzańskiej i Kościeliska.

Zakopane

W ostatnich latach dokonała się totalna zmiana struktury sprzedaży mieszkań na terenie Zakopanego i okolic. W ostatnich latach praktycznie przestano budować budynki mieszkalne wielorodzinne, w 90% realizowane są budynki usługowe, pensjonatowe, hotelowe w których wyodrębniane są samodzielne lokale użytkowe, niemieszkalne jako samodzielne apartamenty przeznaczone pod wynajem turystyczny. Rynek mieszkaniowy przesunął się w kierunku rynku wtórnego, został on mocno dowartościowany szczególnie w roku 2019, w którym brakowało oddanych inwestycji na rynku pierwotnym.

Rok 2019 był rokiem znacznych wzrostów cen będących konsekwencją ogromnego popytu na lokalnym rynku mieszkaniowym. Sytuacja podażowa uległa ogromnej zmianie gdyż w dalszym ciągu doskwiera deficyt w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym a przesunięcie podaży w kierunku apartamentów turystycznych w przypadku zmniejszenia ruchu turystycznego zaczyna być ryzykowne.

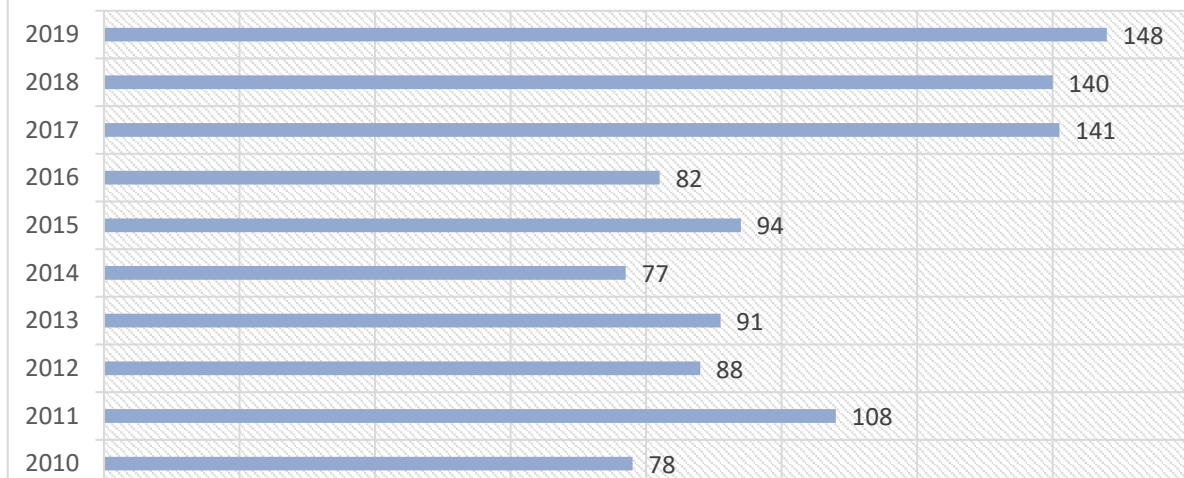
Początek roku 2020 był bardzo mocny, dominował wzrost cen sięgający 20% w skali rok do roku jednakże pandemia koronawirusa trochę namieszała na terenie Podhala. Po wspaniałej zimie (tylko w górach był śnieg) wszyscy byli „przy kasie”, jednakże brak turystów w okresie wielkanocnym oraz majówki dał dużo do myślenia odnośnie nadchodzącego lata. W okresie lockdownu (kwietnia i maja), można było okazjnie kupić pojedyncze lokale po znacznie niższych cenach jednakże od czerwca, gdy ograniczenia poluzowano, znów zaczęły pojawiać się wyższe ceny ofertowe ale inwestorzy obserwują jak rozwine się sytuacja turystyczna. Wyznacznikiem cen lokali na terenie Zakopanego będzie popyt na miejsca noclegowe w okresie tegorocznych wakacji w okresie od lipca do września 2020. Jedno jest pewne popyt inwestycyjny po pandemii nie wróci szybko do poziomu z 2019 roku.

W 2019 r., na rynku pierwotnym w Zakopanem sprzedano wszystko co było do sprzedania i -tak jak to było do przewidzenia-rynek uzupełnił braki podażowe z rynku wtórnego. Do końca roku panowało znaczne ożywienie, praktycznie każde mieszkanie, pojawiające się na rynku sprzedawane było „na pniu”, co w konsekwencji spowodowało znaczne wzrosty cen.

Rok 2019 okazał się rekordowy na rynku wtórnym lokali mieszkalnych. Liczba transakcji na poziomie 148 w skali roku obrazuje jak wielki był deficyt na pierwotnym rynku lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego. Na rynku pierwotnym zdominowanym w 90 % przez rynek apartamentów turystycznych dokonano zaledwie kilkudziesięciu transakcji.

Wykres poniżej obrazuje liczbę dokonanych transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.

Zakopane - sprzedarz mieszkań - rynek wtórny

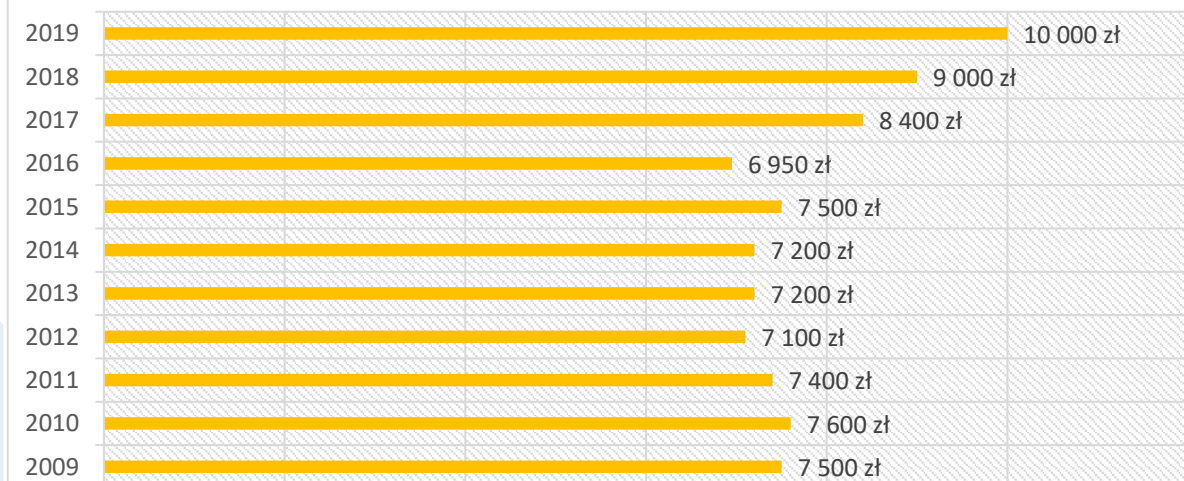


W chwili obecnej ceny ofertowe lokali na rynku pierwotnym sięgają od 13 000 do 25 000 zł/m² w terenach centralnych Zakopanego. Natomiast ceny lokali usługowych (użytkowych) typu Condo oscylują na poziomie 17 000 - 30 000 zł/m² (oczywiście w nieporównywalnie wyższym standardzie wykończenia).

Średnia cena 1m² apartamentów turystycznych na rynku pierwotnym w Zakopanem wyniosła w 2019 r około 18 400 zł/m², wobec 16 000 zł w 2018 r. (co daje wzrost cen na poziomie 15 %w skali roku), natomiast na rynku wtórnym cena 1m² kształtowała się na poziomie około 10 000 zł/m² w2019 roku, wobec 9 000 zł/m² w 2018 r.

Na wykresie poniżej zobrazowane zostały średnie ceny 1m² mieszkań na rynku wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.

Zakopane - średnia cena 1 m² mieszkań - rynek wtórny



Białka Tatrzańska - Kościelisko

Dość ciekawa sytuacja zaistniała na terenie Białki Tatrzańskiej gdzie w ostatnim czasie zrealizowano kilka inwestycji deweloperskich z apartamentami turystycznymi. Sprzedano tam około 60 tego typu lokali w ostatnim roku, gdzie średnia cena 1m² kształtowała się na poziomie 14 500 zł/m² apartamentu w stanie deweloperskim. Fakt ten daje dużo do myślenia w kwestiach inwestycyjnych, jako alternatywa w stosunku do Zakopanego. Obecnie na terenie Białki Tatrzańskiej jak również Bukowiny Tatrzańskiej realizowane są kolejne nowe inwestycje w tym segmencie rynku. Ich ceny ofertowe wahają się w przedziale od 9 000 zł/m² do 15 000 zł/m² netto.

Na terenie gminy najbliższej Zakopanego – Kościeliska - poziom cenowy lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2019 roku kształtował się na poziomie około 9 000 zł/m² natomiast apartamentów turystycznych na poziomie 12 000zł/m². Liczba transakcji wyniosła 70 lokali sprzedanych w 2019 roku.

Poniżej przedstawiono na wykresie zestawienie cen jednostkowych-aktualnie sprzedawanych lokali w zależności od lokalizacji na terenie Podhala.



Co dalej?

Na podstawie przedstawionej analizy można wnioskować, iż z uwagi na coraz mniejszą podaż lokali mieszkalnych i apartamentów turystycznych szczególnie na terenie Zakopanego, bardzo wysoki poziom cen ofertowych za takie lokale (sięgający pułapu 25 000 zł/m²) oraz wydłużające się procesy inwestycyjne, które mogą rozciągnąć się na lata 2021 – 2023 przewiduje się stabilizację cen z delikatną tendencją wzrostową, szczególnie na rynku pierwotnym. W dalszym ciągu będzie następować ucieczka w inwestycje poza Zakopanem a szczególnie na tereny Białki Tatrzańskiej.

Należy również zauważyć, iż zakładany przez Inwestorów zwrot kapitału z inwestycji w lokale mieszkalne czy też turystyczne przy tak wysokim pułapie cenowym Zakopanego jest dość niski jednakże aktualnie jest to i tak najlepsza lokata kapitału przy obecnej sytuacji makroekonomicznej.

Niewątpliwie warta rozważenia jest natomiast możliwość inwestowania w alternatywne segmenty rynku nieruchomości, szczególnie grunty i budynki mieszkalne, których poziom cenowy szczególnie poza Zakopanem jest na rozsądnym pułapie.



Marek Suchodół

Analitik Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy. Pośrednik Nieruchomości. Doradca w zakresie inwestycji. Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel prywatnej firmy związanej z obsługą nieruchomości. Autor analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

Kancelaria Rzeczoznawcy i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół

34-500 Zakopane ul. Do Samków 10

kom. 501 614 182, 18 200 10 88

www.suchodol.com

e-mail: m.suchodol@mrn.pl