



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ZAKOPANE - BIAŁKA TATRZAŃSKA RYNEK MIESZKANIOWY DLA TYCH, KTÓRZY MAJĄ GRUBY PORTFEL

MAREK SUCHODÓŁ

Zakopane, kwiecień 2021

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.

Rynek mieszkaniowy na terenie Zakopanego rozwija się niesłuchanie dynamicznie, ceny mieszkań wciąż rosną i na dzień dzisiejszy nie widać końca tych wzrostów, których nie zdołała powstrzymać nawet pandemia - Covid – 19. W początkowym okresie pandemii można było zaobserwować wyhamowanie cen, bądź nawet niewielkie spadki w okresie marzec – kwiecień, jednakże począwszy od czerwca ceny rosły już nieprzerwanie do końca 2020 r.

Lato 2020 roku na Podhalu zaczęło się dopiero w połowie sierpnia (to jest ten czas kiedy turyści bez ograniczeń zawitali do Zakopanego) a szczyt sezonu rozpoczął się dopiero we wrześniu, w którym zanotowano rekordowe obłożenie obiektów pensjonatowych i na dobrą sprawę wrócił dobry nastrój wśród górali. Niestety końcówka roku okazała się już mniej optymistyczna - z uwagi na lockdown świąteczny i noworoczny, część właścicieli zaczęła odczuwać presję kosztów przy braku przychodów, jednakże nie widać było żadnej wyprzedazy czy też rotacji w zakresie najmu lokali użytkowych na Krupówkach - a wręcz przeciwnie można było zaobserwować wzrost popytu.

Aktualnie wysokie ceny mieszkań wynikają z bardzo małej podaży na rynku zarówno w zakresie gruntów jak i lokali. Gruntów niezabudowanych w centralnych rejonach Zakopanego praktycznie nie ma w ofertach sprzedaży, efektem jest brak nowych inwestycji mieszkaniowych. Większość nowych inwestycji dotyczy realizacji obiektów usługowych z lokalami użytkowymi - apartamentami turystycznymi z Vat 23 %.

Rynek stricte mieszkaniowy przenosi się do Nowego Targu, natomiast domów jednorodzinnych i działek pod budowę takich domów nabywcy szukają na terenie sąsiednich wsi - w gminach Czarny Dunajec i Szaflary.

Do strukturalnych przyczyn wzrostów cen na zakopiańskim rynku mieszkaniowym można zaliczyć:

- walory krajobrazowe, możliwość realizacji turystyki górskiej nawet w przypadku zamknięcia stoków narciarskich czy innych obiektów rekreacyjnych (boom na turystykę skitourową)
- znaczny lokalny, regionalny i ogólnopolski ruch turystyczny wzmocniony ograniczeniami w zakresie możliwości realizacji wyjazdów zagranicznych (turystów przyciąga szeroka baza noclegowa o wysokim standardzie świadczonych usług z relatywnie niskim poziomem cen)
- dodatkowym atutem Podhala staje się perspektywa zakończenia budowy zakopianki w najbliższych latach co w znacznym stopniu zredukuje czas przejazdu na odcinku Nowy Targ – Kraków, a co za tym idzie przejazd do Zakopanego znacznie się skróci,

Rynek o takich walorach można uznać za bezpieczny, dlatego w okresie zagrożenia inflacją i dużej niepewności inwestycyjnej na rynkach finansowych (jak również na rynku nieruchomości turystycznych o słabszym walorach aniżeli Zakopane) nie dziwią trendy obserwowane na nim w ostatnim okresie, czyli:

- stabilność rynku nieruchomości nawet w czasie trwania pandemii,
- spadająca podaż nieruchomości wystawianych na sprzedaż szczególnie w centrum Zakopanego (nie ma za bardzo czym handlować, wszystko schodzi na pniu),

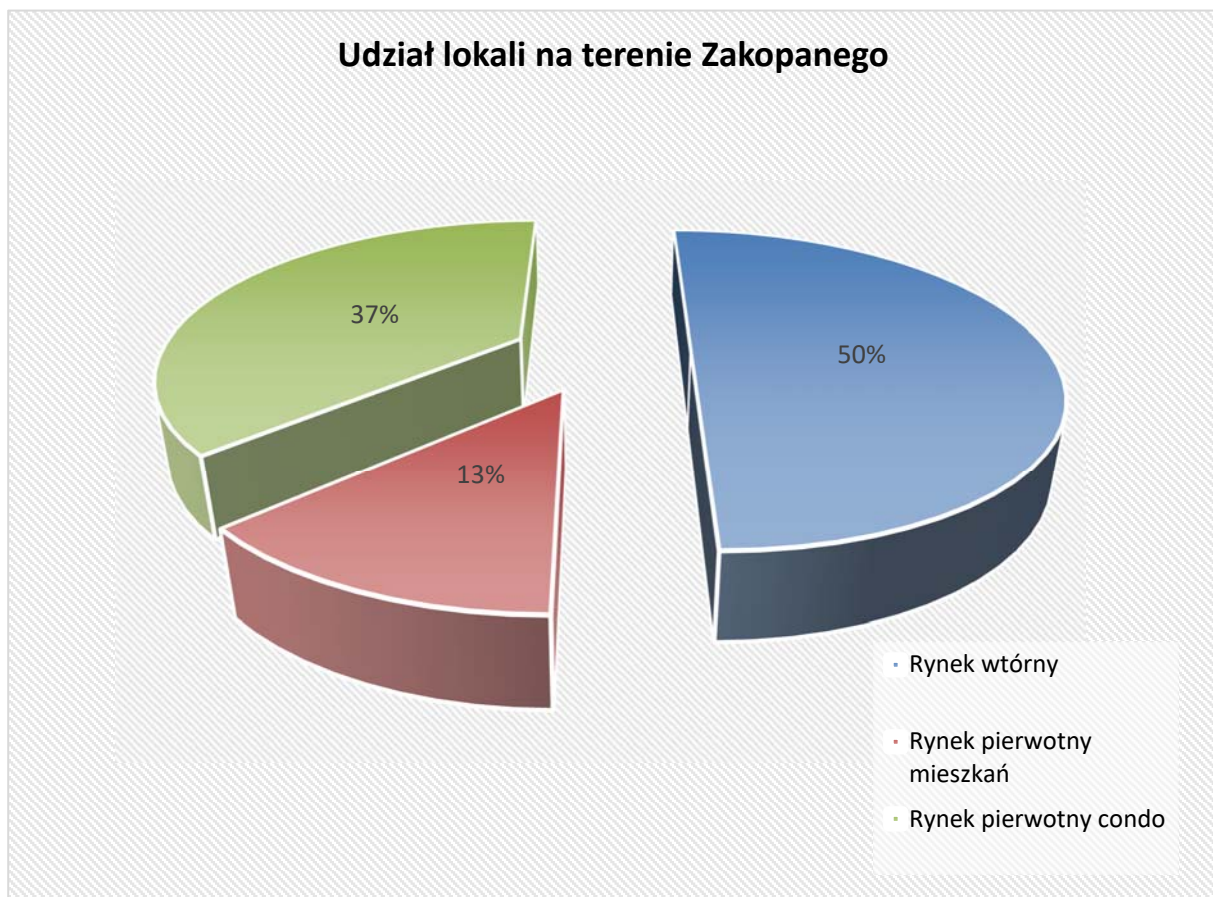
Stąd tak duże zainteresowanie nieruchomościami szczególnie na terenie Zakopanego, które są bardzo dobrą alternatywą dla rynków finansowych i są pewną inwestycją na przyszłość.

W efekcie na terenie Zakopanego obserwuje się coraz mniej rozpoczynanych inwestycji w zakresie budownictwa stricte mieszkaniowego – zabudowy wielorodzinnej oraz budynków mieszkalnych tylko

dla mieszkańców, właścicieli. Zdecydowana większość rozpoczynanych inwestycji dotyczy obiektów usługowych oferujących lokale niemieszkalne – apartamenty na wynajem turystyczny, małe domki pod wynajem turystyczny bądź budynki mieszkalne o znacznych gabarytach z łączonym przeznaczeniem mieszkaniowym dla właścicieli i równoczesnym najmem luksusowych, samodzielnych apartamentów dla turystów (powierzchnie od 30 – 80 m²). Taka tendencja jest widoczna od kilku lat jednakże coraz więcej mieszkańców Zakopanego ucieka z centrum w poszukiwaniu ciszy i spokoju. To proces podobny jak w centrum Krakowa, skąd rynek turystyczny w zasadzie wypchnął wszystkich mieszkańców.

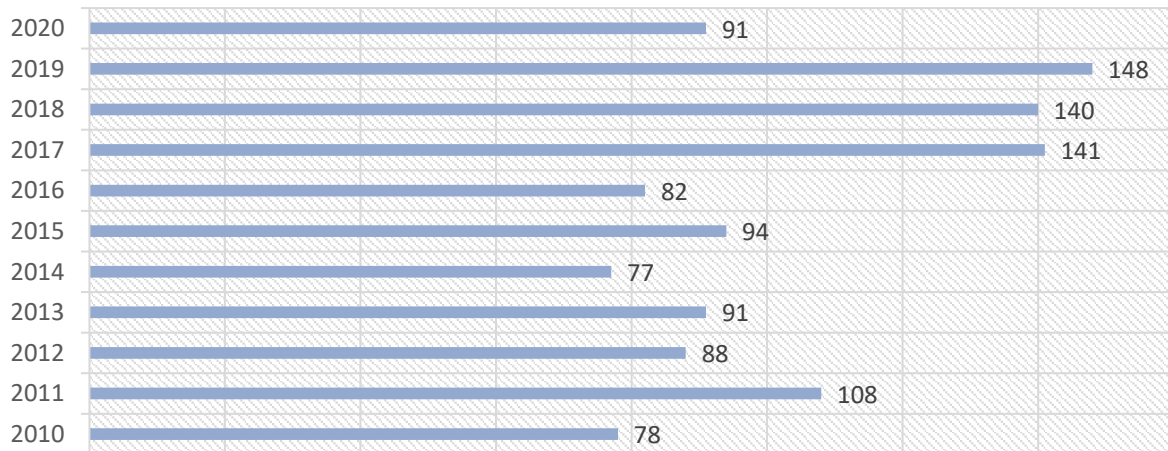
Wśród około 200 transakcji lokalami dokonanych w 2021 roku na terenie Zakopanego można wyróżnić trzy segmenty:

- 50% stanowi rynek wtórny w zdecydowanej części w obrębie starej zabudowy z lat 70 – tych i w nieznacznej części w nowszych obiektach;
- 13% stanowi rynek pierwotny lokali o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 37% stanowi rynek pierwotny lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym – apartamentów turystycznych;



Wykres poniżej obrazuje liczbę dokonanych transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach. Wyraźnie widoczny jest niemal pięćdziesięcioprocentowy wzrost ilości transakcji w latach 2017-2019, natomiast w 2020 roku spadła podaż (liczba wystawianych na sprzedaż nieruchomości) co przełożyło się na liczbę dokonanych transakcji.

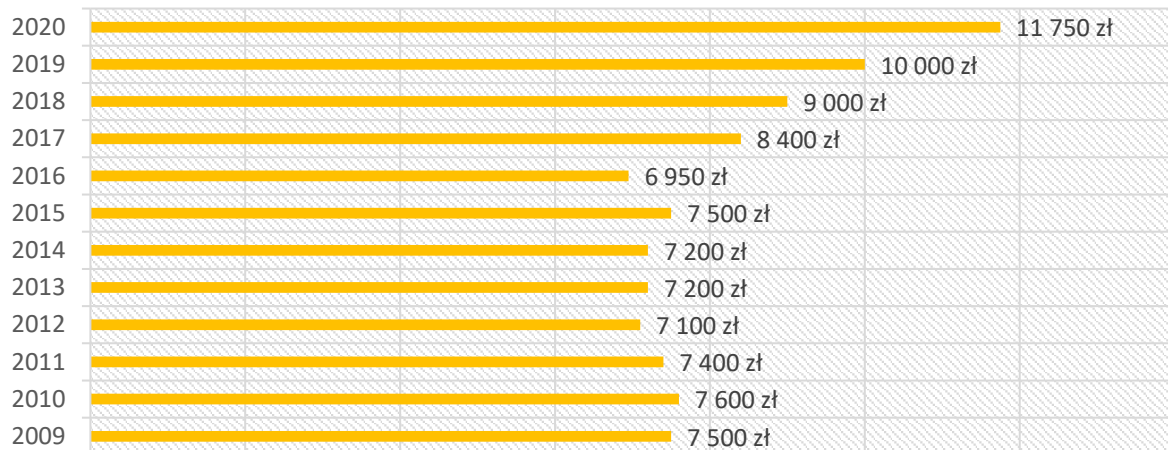
Liczba sprzedanych lokali - rynek wtórny



Średnia cena 1m² apartamentów turystycznych na rynku pierwotnym w Zakopanem wyniosła w 2020 r około 20 000 zł/m², wobec 16 000 zł w 2018 r. (co daje wzrost cen na poziomie 25% w skali dwóch lat), natomiast na rynku wtórnym cena 1m² kształtowała się na poziomie około 11 750 zł/m² w 2020 roku, wobec 10 000 zł/m² w 2019 r. (co daje wzrost na poziomie 18% w skali roku).

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

Średnia cena 1 m² - rynek wtórny



W efekcie takiego wzrostu cen, nawet pomimo mniejszej ilości transakcji, w 2020 roku obrót na rynku mieszkaniowym w Zakopanem zamknął się liczbą 113 milionów złotych wobec 104 milionów w 2019 roku, natomiast obrót apartamentami na terenie samej Białki Tatrzańskiej w 2020 roku kształtował się na poziomie prawie 40 milionów złotych

Dość ciekawa sytuacja panuje na terenie Białki Tatrzańskiej, która urastającej do największej konkurencji Zakopanego, gdzie w roku 2020 zrealizowano kilka inwestycji deweloperskich

z apartamentami turystycznymi. Sprzedano tam ponad 60 tego typu lokali, gdzie średnia cena 1m² kształtowała się na poziomie 15 300 zł/m² apartamentu w stanie deweloperskim w stosunku do 14 500,- zł/m² w 2019 roku. Fakt ten daje dużo do myślenia w kwestiach inwestycyjnych, jako alternatywa w stosunku do Zakopanego – wyraźnie widać na tym przykładzie jaki efekt mają inwestycje w infrastrukturę i budowę atrakcji turystycznych. 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 10 000 zł/m² do 20 000 zł/m² netto.

Perspektywy

Oдноśnie centrum Zakopanego w najbliższym okresie można prognozować z dużą pewnością, że ceny nieruchomości nie spadną, na peryferiach i w sąsiednich wsiach możliwe są korekty lub stabilizacja cen.

Optymizm inwestorów jest na tyle duży, a rynek na tyle ograniczony, że nawet dalsze trwanie pandemii nie powinno spowodować spadku cen w obrębie ścisłego centrum Zakopanego - tutaj ceny będą szły w górę, co najwyżej z okresowymi wyhamowaniami wzrostów. Obserwując dotychczasowe tempo wzrostu, można prognozować, że w perspektywie najbliższych lat ceny lokali mieszkalnych na rynku wtórnym mogą osiągnąć poziom 20 000,- zł/m² natomiast na rynku pierwotnym apartamentów turystycznych poziom ponad 30 000,- zł/m² co i tak w relacji do cen apartamentów w zimowych kurortach europejskich nie jest wysoką ceną.

Gorsza koniunktura gospodarcza może jednak spowodować, że na rynku zwiększy się podaż nieruchomości (szczególnie działek rolnych, mniej użytecznych dla celów inwestycyjnych) na skutek problemów finansowych właścicieli - jednakże zainteresowanie rynkowe jest tak duże, że szybko znajdą one nabywców i to niekoniecznie za niską ceną.

Można spodziewać się, że brak podaży działek inwestycyjnych spowoduje, że w dalszym ciągu będzie następować ucieczka w inwestycje poza Zakopanem.

Jedynym zagrożeniem dla cen nieruchomości na Podhalu jest przedłużająca się pandemia - zamknięcie hoteli, stoków narciarskich, gastronomii w okresie letnim oraz zimą 2021/2022, jednakże na chwilę obecną rynek nieruchomości na Podhalu jest w bardzo dobrej kondycji.



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