



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ZAKOPANE - BIAŁKA TATRZAŃSKA - KOŚCIELISKO

Rynek lokali i apartamentów w 2021 CZY MOŻE BYĆ DROŻEJ ?



www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-220 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

www.mrn.pl

ZAKOPANE - BIAŁKA TATRZAŃSKA - KOŚCIELISKO

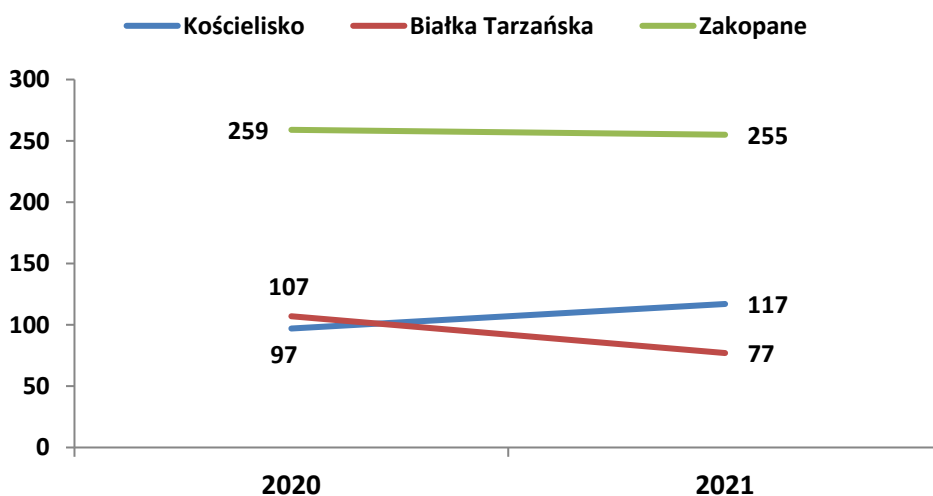
Rynek lokali i apartamentów w 2021

CZY MOŻE BYĆ DROŻEJ ?

W ostatnich latach rynek pierwotny lokali na terenie Podhala ulega dynamicznej zmianie z rynku mieszkaniowego w kierunku rynku apartamentów turystycznych (lokali usługowych). Aktualnie aż 80 % wszystkich rozpoczynanych inwestycji dotyczy budowy budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych czy pensjonatowych, z przeznaczeniem na sprzedaż apartamentów turystycznych bądź ewentualnie prowadzenie działalności wynajmu pokoi.

Poniżej przedstawiono wykres liczby transakcji wszystkimi lokalami (mieszkalne, usługowe, turystyczne) na terenie Zakopanego, Białki Tatrzańskiej i Kościeliska w 2020 i 2021 roku

Liczba transakcji lokalami 2020 vs 2021



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rynek lokali w Kościelisku i Białce Tatrzańskiej jest na bardzo zbliżonym poziomie, zarówno w zakresie liczby sprzedawanych lokali, jak i poziomie cen rynkowych. Wśród najatrakcyjniejszych miejscowości Podhala dominacja Zakopanego jest wyraźna. Liczba transakcji oscyluje na poziomie około 250 rocznie.

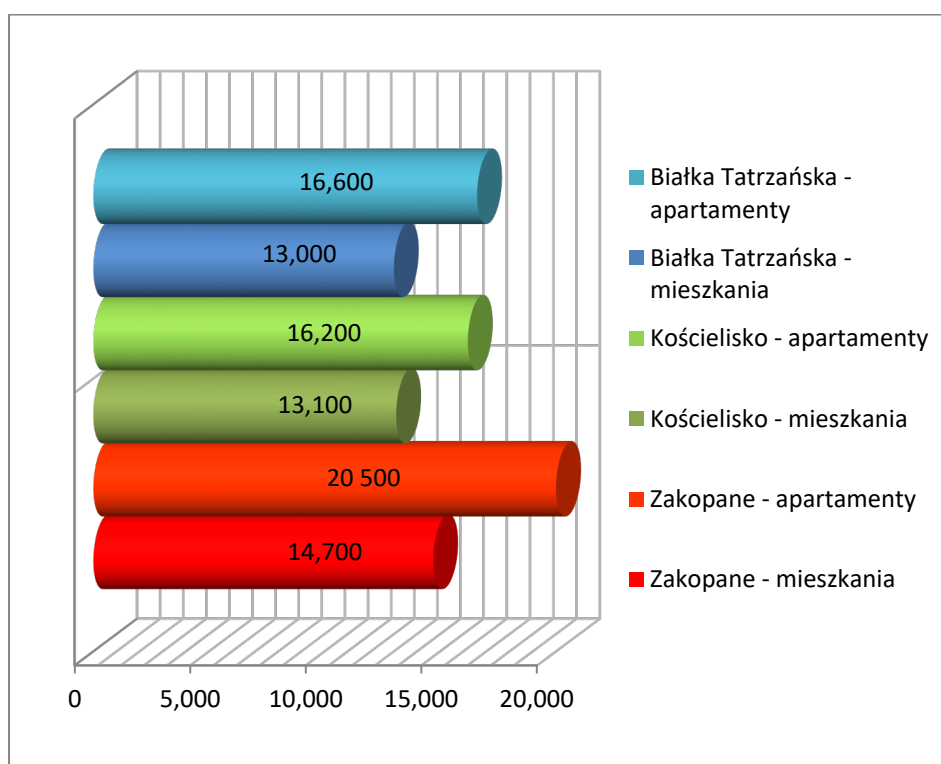
Rok 2021 był kolejnym rokiem w którym padały nowe rekordy cenowe. Wykupywano wszystko co tylko pojawiło się na rynku, co w konsekwencji spowodowało spadek podaży do poziomu wieloletniego minimum a czas oczekiwania na nowe inwestycje znacznie się wydłużył. Odciska się to mocno na bieżącą sytuację na rynku Podhala. Obecnie obserwuje się wyraźnie wyhamowanie w zakresie liczby dokonywanych transakcji i stabilizacja cen, którą wywołały poniższe czynniki:

- mała podaż na rynku (nie ma w czym wybierać);
- obecna sytuacja gospodarcza związana z inflacją i w konsekwencji słabnącą siłą nabywczą pieniądza;
- poziom cen wysrubowany do maksimum, głównie małą podażą;

Zainteresowanie firm chcących realizować kolejne inwestycje jest bardzo duże, jednakże realia rynkowe pokazują, że będzie to dużo trudniejsze, niż było w latach poprzednich. Głównym hamulcem jest wysoki poziom cen gruntów w centrum Zakopanego sięgający ok. 5000zł/m², znacznie wzrosły też koszty budowy. Dużym utrudnieniem są obecnie także terminy dotyczące pozwoleń czy uzgadniania dokumentacji oraz znalezienie firm budowlanych do realizacji zadań inwestycyjnych. Pewną ostrożność wśród inwestorów wywołuje także duża niepewność gospodarcza, zwłaszcza dotycząca najbliższego roku w naszym kraju.

Na terenie Zakopanego w 2021 rynek pierwotny znacznie wyhamował z powodu wyczerpywania się terenów inwestycyjnych co spowodowało przesunięcie w kierunku rynku wtórnego zarówno w segmencie lokali mieszkalnych jak i apartamentów turystycznych. Podobna sytuacja występuje na terenie Białki Tatrzańskiej tutaj również to co się pojawiło na rynku zostało sprzedane.

Poniżej przedstawiono średnie ceny rynkowe 1m² w 2021 roku w rozbiciu na lokale mieszkalne i apartamenty turystyczne - w poszczególnych lokalizacjach.

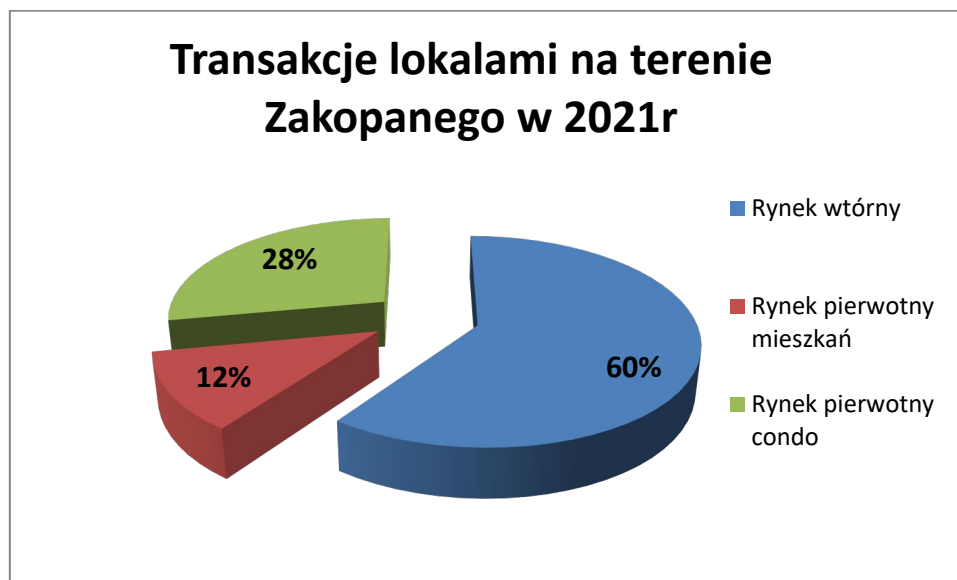


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Widać wyraźną różnicę cen jednostkowych na korzyść apartamentów turystycznych. Zakopane wyraźnie droższe od pozostałych. Jednak rynek mieszkań w Białce Tatrzańskiej i Kościelisku jest już na zbliżonym poziomie do rynku Zakopanego.

Wśród wszystkich transakcji lokalami, dokonanych w 2021 roku na terenie Zakopanego, można wyróżnić trzy segmenty:

- **60 %** stanowi rynek wtórny lokalami w zdecydowanej części w obrębie starej zabudowy z lat 70 - tych i tylko w nieznacznej części w nowszych obiektach;
- **12 %** stanowi rynek pierwotny lokali o przeznaczeniu stricte mieszkaniowym;
- **28 %** stanowi rynek pierwotny lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym (apartamentów turystycznych);



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W Zakopanem wyraźnie topnieje rynek pierwotny a wzrasta segment rynku wtórnego.

Wykres poniżej obrazuje liczbę transakcji mieszkaniami na rynku wtórnym miasta Zakopane w ostatnich latach.



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnia cena 1m² apartamentów turystycznych na rynku pierwotnym w Zakopanem wzrosła w 2021 r. do poziomu 20.500 zł/m², wobec 19.500 zł w 2020 r. (nieznaczny wzrost ok. 5%), natomiast na rynku wtórnym lokali mieszkalnych wzrosty były znaczące, średnie ceny 1m² w 2021r. oscyływały na poziomie ok. 14.700zł/m², wobec 11.800 zł/m² w 2020r. (co daje wzrost na poziomie aż 24 % w skali roku!).

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



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na skutek kurczenia się terenów inwestycyjnych na terenie Zakopanego nastąpił znaczny wzrost inwestycji na terenie sąsiedniego Kościeliska, gdzie poziom cen gruntów jest jeszcze na poziomie 1500zł/m². Stąd na terenie Kościeliska, na rynku pierwotnym, pojawiło się wiele inwestycji z budynkami mieszkalnymi. Ale nie jest tanio, gdyż ich poziom cenowy niejednokrotnie przewyższa 20 000,- zł /m². Przy tak wysokich cenach sprzedaży widać ogromne zainteresowanie tym obszarem i znaczny wzrost ilości inwestycji deweloperskich.

Na terenie Białki Tatrzańskiej wysprzedano praktycznie wszystkie lokale mieszkalne i turystyczne. Rozpoczynane są kolejne inwestycje, a poziom cen gruntów sięga pułapu około 2000 zł/m² i pod tym względem Białka Tatrzańska wyprzedza Kościelisko, pomimo faktu, iż nie ma tutaj tak pięknych widoków na panoramę Tatr jak w Kościelisku.

Mimo kosmicznie wysokich cen, Zakopane wciąż pnie się w górę, aktualnie w okolicach centrum nie można kupić gruntu inwestycyjnego poniżej 5000zł/m², jednak na skutek zaostrzenia polityki ochronnej (szczególnie w obrębie Parceli Urzędniczych) uzyskanie pozytywnej opinii konserwatora, koniecznej do wydania pozwolenia na budowę, graniczy z cudem. Stąd deweloperzy sięgają po tereny zurbanizowane. Przemiana Zakopanego dokonuje się na naszych oczach, burzone stare i budowane nowe - i tak zapewne będzie w najbliższych latach.

PERSPEKTYWY

Odnosnie centrum Zakopanego w najbliższym okresie, można prognozować z dużą pewnością, że ceny nieruchomości nie spadną a będą zapewne jeszcze rosnać, jednak na peryferiach i w sąsiednich wsiach zdecydowanie nadchodzi stabilizacja, ewentualnie niewielka korekta, jeśli na rynek napłynie zbyt duża ilość nowych lokali.

Na terenie centrum Zakopanego, w perspektywie najbliższych lat, przewiduje się dalsze wzrosty cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, które goniąc rynek pierwotny zapewne sięgną poziomu 20.000zł/m². Natomiast na rynku pierwotnym apartamentów turystycznych rekordowe ceny pokonały już poziom 30.000zł/m² i będzie drożej. Wyjątkowe inwestycje, specyficzne lokalizacje, w najbliższym czasie będą oferować ceny na poziomie nawet znacznie przewyższającym 50.000zł/m².

Jedynym zagrożeniem dla cen nieruchomości na Podhalu byłoby zmniejszenie liczby turystów, co jest możliwe w wypadku dużych problemów gospodarczych, bądź eskalacji konfliktów zbrojnych u naszych sąsiadów. Jednak na chwilę obecną, rynek nieruchomości na Podhalu jest w bardzo dobrej kondycji.



Analitik Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości. Rzeczoznawca Majątkowy. Pośrednik w obrocie nieruchomościami. Doradca w zakresie inwestycji.

Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel firmy związanej z obsługą nieruchomości. Autor wielu 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, m.suchodol@mrn.pl

Marek Suchodół

