



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl**

**LUKSUS POD TATRAMI
- CZY TO MOŻLIWE?
Podhalański rynek pierwotny, wiosna 2011**

Marek Suchodół

Zakopane, kwiecień 2011

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

Stolica Tatr była zawsze miejscem szczególnym z uwagi na walory krajobrazowo – turystyczne oraz niespotykaną gdzie indziej atmosferę, która przyciąga rzesze turystów z Polski i zagranicy.

Na lokalnym rynku nieruchomości Zakopanego i Kościeliska realizowanych jest co najmniej kilkanaście inwestycji w zakresie apartamentów mieszkalnych na sprzedaż, które są w różnym stopniu zaawansowania. Zakopane wyspecjalizowało się w budowie niewielkich budynków wielorodzinnych z co najwyżej kilkunastoma apartamentami natomiast aktualnie na terenie Kościeliska realizowane są inwestycje polegające na budowie niewielkich osad budynków (zazwyczaj drewnianych) jedno bądź dwurodzinnych, które sprzedawane są w całości.

Na lokalnym rynku apartamentów mieszkalnych praktycznie nie występuje pojęcie mieszkań luksusowych z uwagi na fakt iż brak jest inwestycji zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Krupówek, najbliższe inwestycje to rejon ulic: Jagiellońskiej, Grunwaldzkiej, Tetmajera – lokalizacje te mają jedną wielką zaletę – bliskość centrum, jednakże pozostałe cechy tych inwestycji są pospolite: małe działki, brak terenów zielonych, brak spokojnego sąsiedztwa i niejednokrotnie brak widoku na panoramę Tatr.

Dobrze sprzedają się apartamenty bądź niewielkie budynki mieszkalne na terenie Kościeliska na południowym zboczu Butorowego, Gubałówki ze wspaniałą panoramą Tatr oraz w terenach zacisznych z dala od zgiełku wielkich miast. Ceny takich apartamentów sięgają niejednokrotnie 15 – 17 tys. zł/m² co praktycznie jest nie do osiągnięcia w Zakopanem za wyjątkiem ścisłego centrum.

W dniu dzisiejszym pojęcie luksusu jest pojęciem względnym. Większość developerów nadużywa tego pojęcia w odniesieniu do apartamentów, które w rzeczywistości niczym takim się nie wyróżniają. Wśród aktualnych ofert brak jest lokalizacji „powalających na kolana”. Większość dobrych inwestycji w Kościelisku posiada znakomite walory widokowe na panoramę Tatr jednakże są one znacznie oddalone od Krupówek i vice versa – inwestycje w centrum Zakopanego są odarte z widoku, ciszy i spokoju, który panuje w Kościelisku.

Kolejnym aspektem jest powierzchnia apartamentów i dostępność do centrum rekreacyjnych w budynkach. Na dzień dzisiejszy na terenie Zakopanego i Kościeliska zostało zrealizowanych tylko kilka inwestycji, w których właściciele apartamentów mają dostęp do sauny, jacuzzi czy też niewielkiego basenu. Ceny takich apartamentów niejednokrotnie nie odbiegają od cen pozostałych lokali mieszkalnych na lokalnym rynku. Aktualnie developerzy odstąpili od sprzedaży apartamentów o dużej powierzchni wynoszącej powyżej 100 m² – w kolejnych inwestycjach dokonywane są podziały większych apartamentów na 2,3 mniejsze o powierzchniach około 40 m² – tendencja ta jest uwarunkowana popytem na takie apartamenty, który praktycznie nie istnieje.

Z uwagi na bardzo dużą podaż na lokalnym rynku lokali mieszkalnych w odniesieniu do rynku wtórnego jak również bardzo konkurencyjnego dla niego rynku pierwotnego (kilkadziesiąt inwestycji w różnym stopniu zaawansowania) pojęcie apartament luksusowy o specyficznych walorach lokalizacyjnych i funkcjonalnych praktycznie nie istnieje. Większość cen transakcyjnych jest zbliżona do poziomu około kilkunastu tysięcy złotych za 1 m² w odniesieniu do apartamentów w dobrych lokalizacjach i dobrej funkcjonalności.

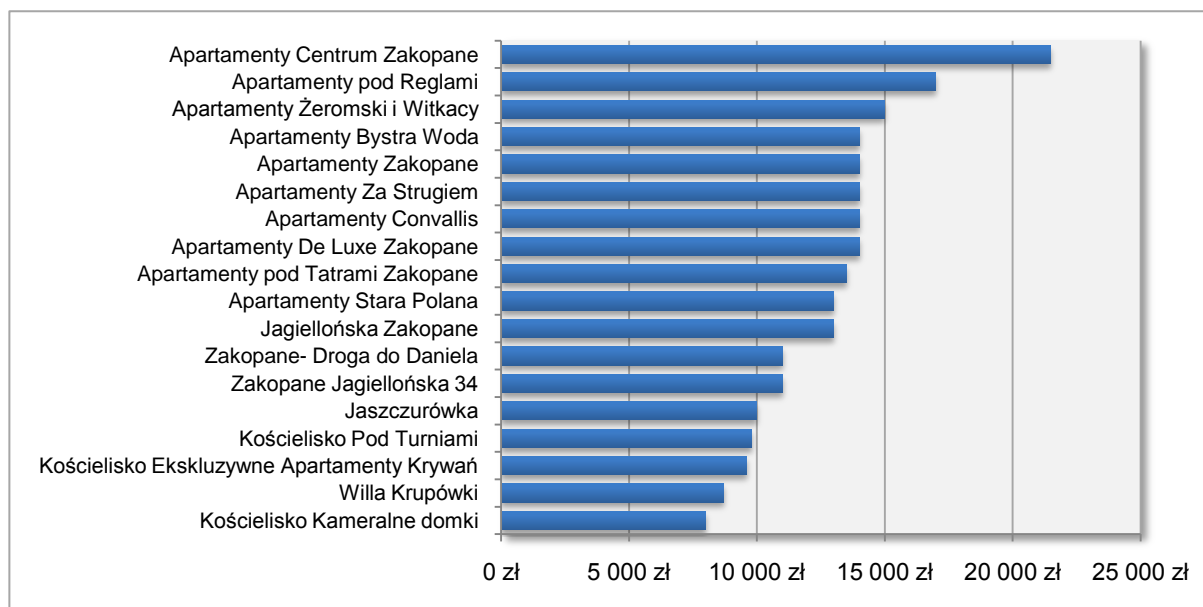
Niejednokrotnie wysokie ceny ofertowe są bardzo często w krótkim czasie weryfikowane przez rynek lokalny, sytuację gospodarczą i sprowadzane do poziomu przeciętnego – tak było w przypadku inwestycji Stara Polana, w której co prawda były sprzedane apartamenty luksusowe w cenach 17 – 18 tys. zł/m² ale w 2008 roku (umowy przedwstępne) natomiast aktualne ceny apartamentów mieszkalnych na tej inwestycji wahają się na poziomie około 9 – 11 tys. zł/m².

Najdroższe transakcje na poziomie około 1,5 mln złotych odnotowano na inwestycji przy ul. Jagiellońskiej/Nowotarskiej – Stara Polana i tutaj cena 1m² oscylowała na poziomie około 19 tys. zł/m².

Transakcji na poziomie około 1 mln złotych jest już około kilkadziesiąt i dotyczą one szeregu inwestycji zlokalizowanych niedaleko centrum Zakopanego natomiast transakcji apartamentami mieszkalnymi

o powierzchniach przekraczających 100 m² zostało zawartych dosłownie kilka i świadczy to o bardzo znikomym popycie na takie apartamenty.

Poniżej przedstawiono zestawienie cen ofertowych 1m² apartamentów mieszkalnych oferowanych przez developerów w różnych lokalizacjach Zakopanego i okolic.



Pojęcie luksusowych apartamentów na terenie Zakopanego i Kościeliska uległo znacznemu zdeprecjonowaniu z uwagi na brak spektakularnych inwestycji, które łączyły by w sobie takie cechy, jak: nieporównywalną lokalizację na lokalnym rynku nieruchomości jak również specyficzne walory inwestycyjne, funkcjonalne i użytkowe.

Zdecydowana większość realizowanych obecnie inwestycji jest zbyt pospolita i nie może być postrzegana w kategoriach luksusu – czegoś extra – ponad przeciętnego.



Marek Suchodół

Rzeczoznawca Majątkowy, doradca w zakresie inwestycji, analityk na rynku nieruchomości.

Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 roku, właściciel prywatnej firmy zajmującej się rzeczoznawstwem majątkowym i doradztwem na rynku nieruchomości. Autor analiz oraz licznych wycen nieruchomości.

Kancelaria Rzeczoznawcy i Pośrednika Nieruchomości Marek Suchodół

34-500 Zakopane ul. Chyców Potok 26

tel. 501 614 182, 18 200 10 88

www.suchodol.com