



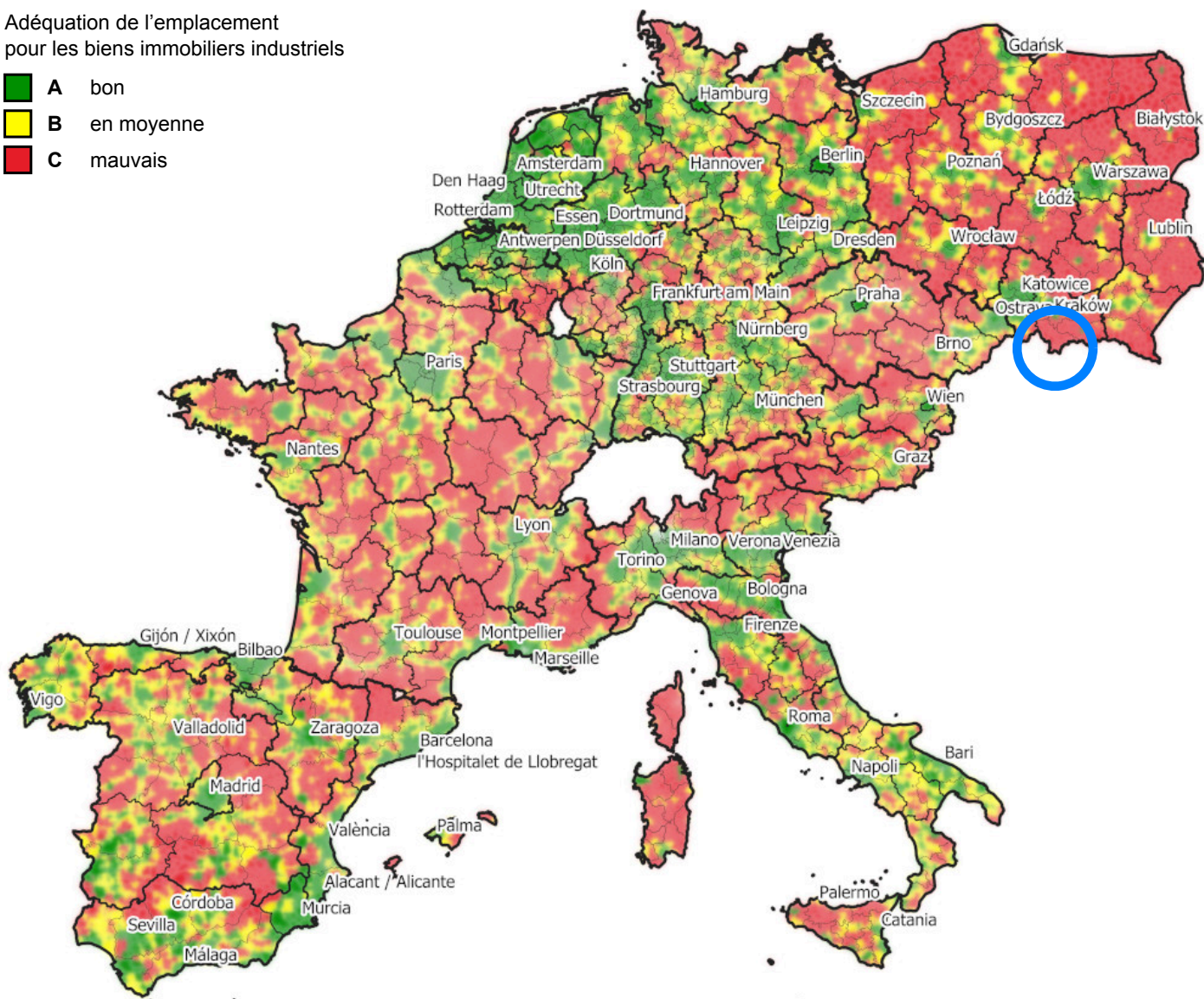
IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(État : 31.12.2025)

Situation du site au sein des principaux pays de l'UE

Adéquation de l'emplacement pour les biens immobiliers industriels

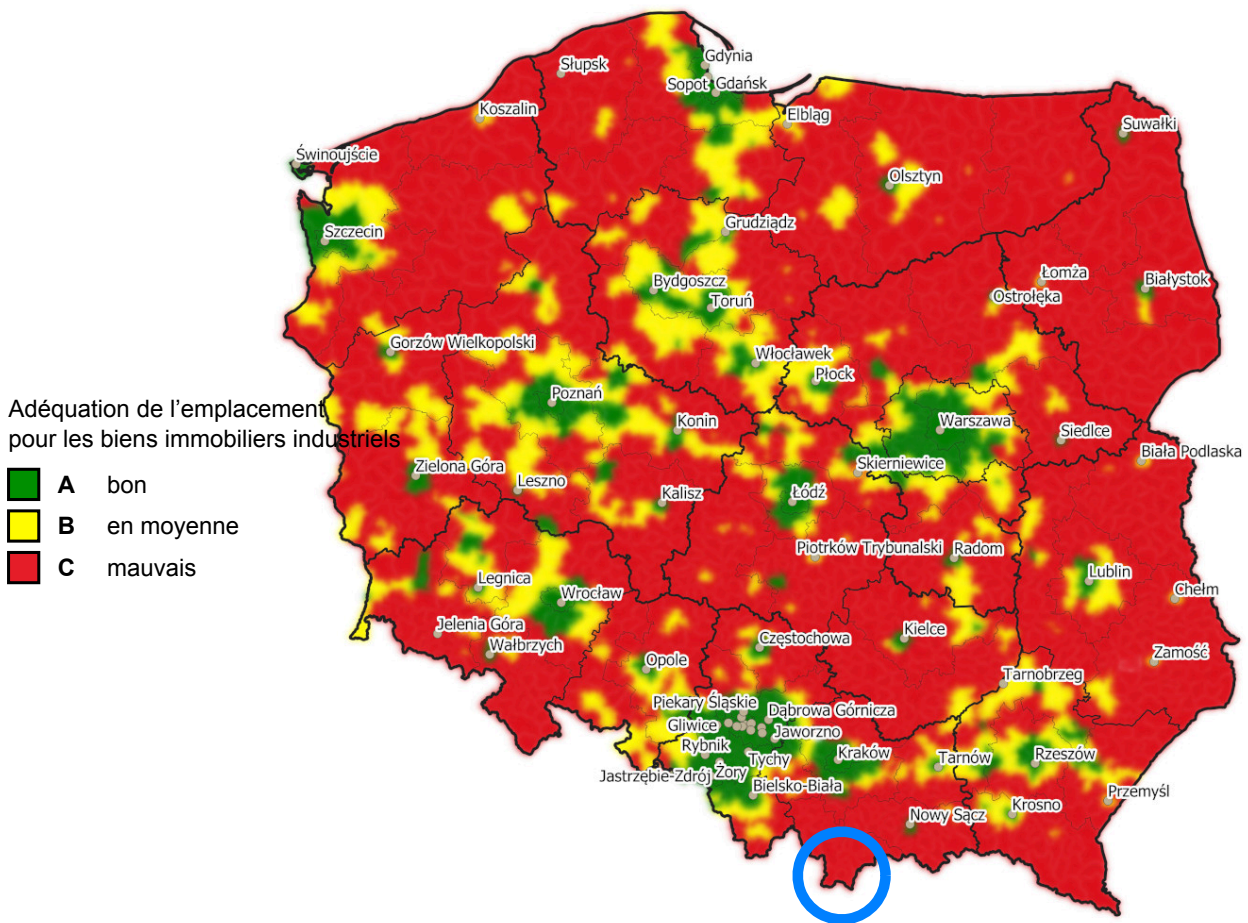
- A bon
- B en moyenne
- C mauvais



Source de la carte : IndustrialPort
 État : 31.12.2025



Carte nationale



Source de la carte : IndustrialPort, © EuroGeographics concernant les limites administratives
 État : 31.12.2025

Aptitude des sites à l'échelle européenne selon l'IndustrialScore pour Zakopane : CC

Cette localité se situe dans le quatrième quartile en comparaison à l'échelle européenne.



1 Marché régional de l'immobilier industriel et logistique

Zakopane se situe dans le sud de la Pologne, au pied des Tatras, à proximité immédiate de la frontière slovaque. La ville occupe une position de montagne marquée, avec un relief accidenté, des altitudes élevées et des contraintes topographiques importantes qui influencent fortement l'occupation du sol et les possibilités d'aménagement.

Du point de vue des biens immobiliers industriels et logistiques, l'environnement local est limité par la géographie. Les surfaces planes disponibles sont relativement rares, ce qui réduit l'ampleur des développements de grande taille. Les activités logistiques y sont donc généralement de dimension modeste, orientées vers l'approvisionnement local, les services aux entreprises, le stockage de proximité et les fonctions liées au tourisme, au commerce et à la distribution régionale.

L'accessibilité routière constitue un facteur clé, mais elle reste conditionnée par le caractère montagneux du territoire et par la saisonnalité du trafic. Les infrastructures adaptées aux poids lourds et aux opérations logistiques intensives sont moins favorables que dans les plaines ou les grands pôles urbains industriels. En conséquence, le marché immobilier industriel y est plutôt restreint, avec une offre limitée en entrepôts de grande capacité, en terrains industriels extensibles et en plateformes logistiques de grande échelle.

Zakopane présente néanmoins un intérêt pour des usages spécifiques nécessitant une proximité avec la clientèle locale, les flux touristiques et les chaînes d'approvisionnement régionales. Les actifs les plus pertinents sont généralement des bâtiments de petite ou moyenne taille, des espaces de stockage, des ateliers de service et des locaux mixtes compatibles avec un tissu urbain et environnemental sensible.



2 Données statistiques de base

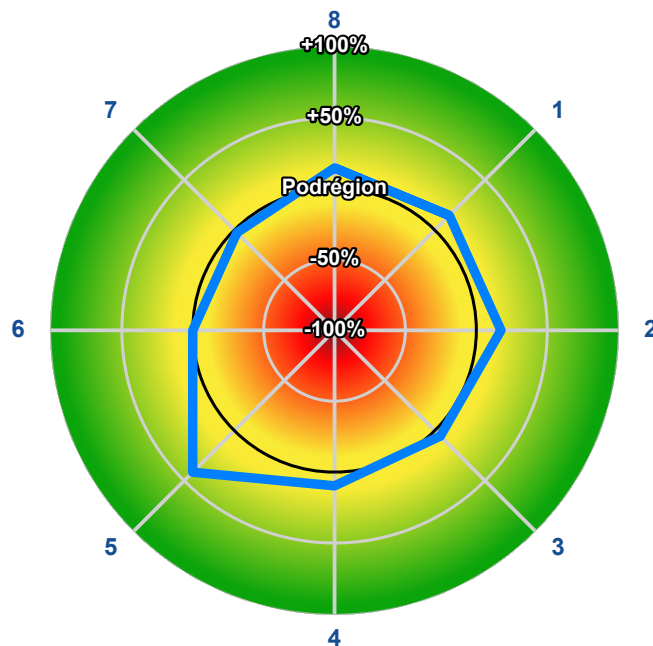
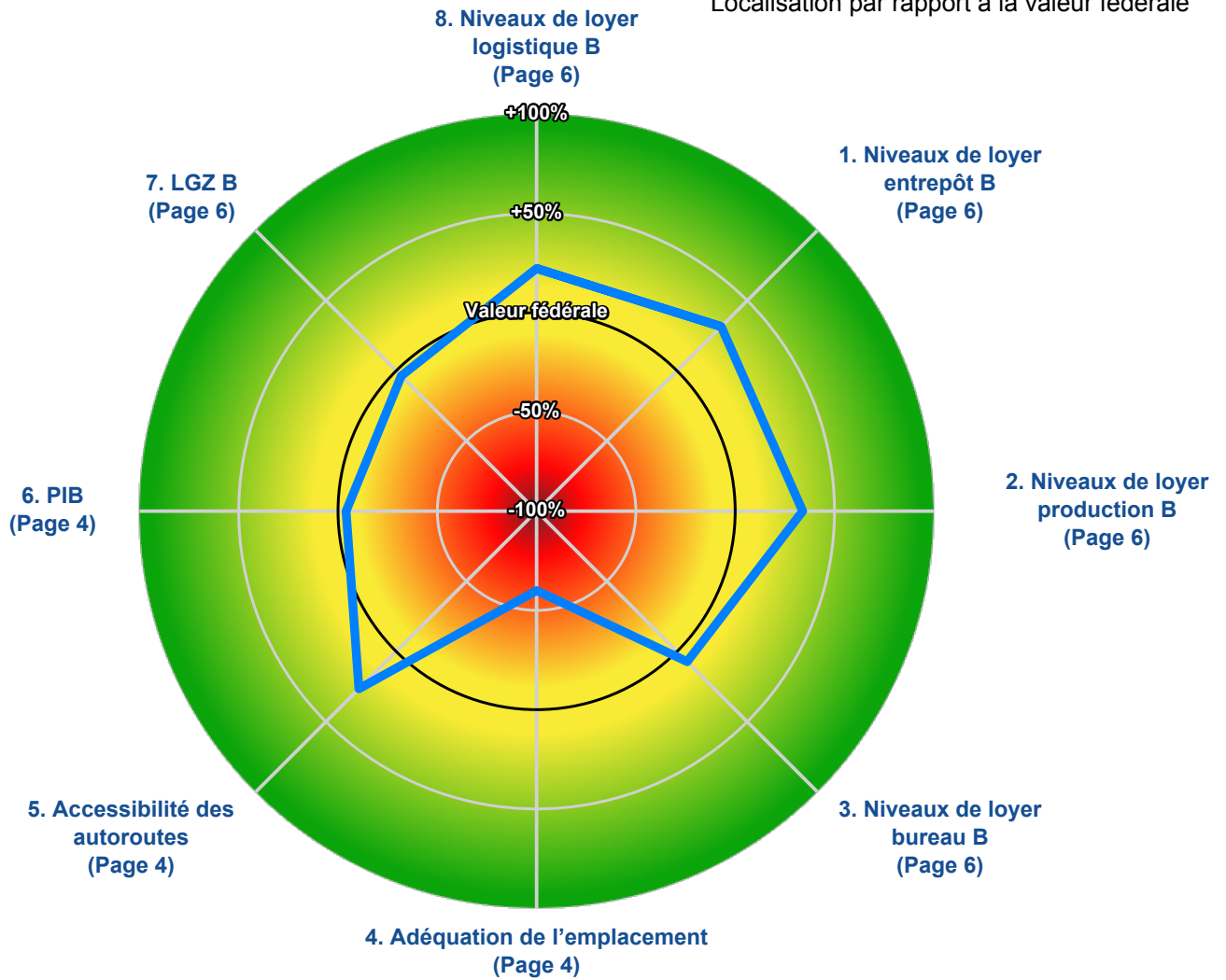
Podregion	Nowotarski	association de communes	Zakopane
Nombre d'habitants	27 191	Densité de population	323 Habitants par km²
Industrialscore (EUR)	CC (mauvais)		
Accessibilité	Valeur fédérale	Zakopane	Écart par rapport à l'État fédéral
Autoroutes	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Routes express	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Routes fédérales	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Données structurelles	Valeur fédérale	Nowotarski	Écart par rapport à l'État fédéral
Part des actifs occupés dans la population*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Part de la population âgée de 18 à 65 ans dans la population*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
Produit intérieur brut par actif occupé*	24 014,50 €	23 037,90 €	-4,1 %

* Niveau NUTS3 (Podregion)



3 Aperçu de l'emplacement

Localisation par rapport à la valeur fédérale



Emplacement par rapport à la Podregion



4 Loyers (commune)

Médiane des loyers de marché pour Zakopane (2025)

Classe d'équipement	Loyer ¹	Moyenne ²	Écart ³	Écart-type ⁴
Surfaces d'entreposage A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Surfaces d'entreposage B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Surfaces d'entreposage C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Surfaces logistiques A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Surfaces logistiques B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Surfaces logistiques C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Surfaces de production A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Surfaces de production B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Surfaces de production C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Surfaces de bureaux A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Surfaces de bureaux B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Surfaces de bureaux C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

5 Rendement par classe de qualité (commune)

Rendement moyen à Zakopane (2025)

Classe d'équipement	Taux d'intérêt
Rendement A	7,4 %
Rendement B	9,2 %
Rendement C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Coûts de maintenance (Podregion)

Coûts d'entretien moyens dans la podregion

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	4,48 €/m ² /Année
Surfaces d'entreposage B	3,58 €/m ² /Année
Surfaces d'entreposage C	2,55 €/m ² /Année
Surfaces logistiques A	4,48 €/m ² /Année
Surfaces logistiques B	3,58 €/m ² /Année
Surfaces logistiques C	2,55 €/m ² /Année
Surfaces de production A	6,14 €/m ² /Année
Surfaces de production B	4,21 €/m ² /Année
Surfaces de production C	3,45 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux A	3,85 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux B	2,33 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux C	1,84 €/m ² /Année

7 Frais de gestion (Podregion)

Coûts de gestion moyens dans la podregion

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	1,39 €/m ² /Année
Surfaces d'entreposage B	1,25 €/m ² /Année
Surfaces d'entreposage C	0,90 €/m ² /Année
Surfaces logistiques A	1,39 €/m ² /Année
Surfaces logistiques B	1,30 €/m ² /Année
Surfaces logistiques C	0,90 €/m ² /Année
Surfaces de production A	1,75 €/m ² /Année
Surfaces de production B	1,70 €/m ² /Année
Surfaces de production C	1,52 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux A	1,34 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux B	0,94 €/m ² /Année
Surfaces de bureaux C	0,85 €/m ² /Année



8 Sources

Sources :

Données statistiques de base : offices statistiques ; modèle européen de distances transfrontalières fondé sur une recherche interne

Loyers : recherche interne

Taux de capitalisation foncière : recherche interne

9 Définitions

Carte de chaleur UE

La carte de chaleur pour l'immobilier industriel repose sur un modèle d'évaluation complet qui utilise un modèle de distances transfrontalières et diverses données statistiques de base. Les sites classés AAA représentent les emplacements optimaux répondant aux exigences les plus élevées. Les sites aux caractéristiques comparables sont répartis en catégories de AA à C selon leur proximité avec ces standards AAA, AA étant très proche des conditions idéales et C marquant les emplacements les moins adaptés. Cette classification systématique permet une évaluation claire de l'adéquation des sites pour l'immobilier industriel dans chaque pays et entre eux.

Niveau NUTS (limites administratives) sources :

- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/overview>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/correspondence-tables>

La classification NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques) est un système hiérarchique de découpage du territoire économique de l'UE aux fins suivantes :

- collecte, élaboration et harmonisation des statistiques régionales européennes,
- analyses socio-économiques des régions,
 - NUTS 1 : grandes régions socio-économiques,
 - NUTS 2 : régions de base pour l'application des politiques régionales,
 - NUTS 3 : petites régions pour des diagnostics spécifiques,
- conception de la politique régionale de l'UE,
 - les régions éligibles au soutien de la politique de cohésion sont définies au niveau NUTS 2,
 - le rapport sur la cohésion a été établi principalement au niveau NUTS 2.

Coûts d'entretien

Les coûts d'entretien sont les coûts nécessaires pour maintenir le bâtiment dans l'état prévu par sa destination et par le contrat. En droit des baux commerciaux, ces coûts peuvent en principe être imputés au locataire, au bailleur ou partiellement aux deux parties.

² Coûts d'entretien moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Pologne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Zakopane (voir section : IndustrialScore)

³ Écart des coûts d'entretien en 2025 par rapport à la moyenne nationale² de tous les lieux comparables en 2025

Frais d'administration

Selon l'article 19 de l'ImmoWertV, les frais d'administration sont les coûts des moyens humains et des installations nécessaires à l'administration du terrain ainsi que l'examen légal ou volontaire des comptes annuels et la surveillance.

² Frais d'administration moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Pologne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Zakopane (voir section : IndustrialScore)

³ Écart des frais d'administration en 2025 par rapport à la moyenne nationale² de tous les lieux comparables en 2025



Classification des surfaces de halls et de bureaux

Entrepôts servent principalement au stockage de marchandises. Ils ont souvent une faible hauteur sous plafond et ne disposent que d'un nombre limité de portes de plain-pied ou de quais.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	8,5 m ou plus	6,0 m à moins de 8,5 m	moins de 6,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte par 1 000 m ² de surface de hall	au moins 1 porte par 2 500 m ² de surface de hall	moins de 1 porte par 2 500 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

Halls logistiques combinent stockage et distribution. Ils ont une hauteur et une profondeur de hall plus importantes et plus de portes à quai que les entrepôts classiques. Les halls logistiques sont généralement chauffés et équipés d'une installation sprinkler.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	10,5 m ou plus	7,0 m à moins de 10,5 m	moins de 7,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte à quai par 1 000 m ² de surface de hall plus portes de plain-pied	au moins 1 porte à quai par 2 500 m ² de surface de hall	moins de 1 porte à quai par 2 500 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant



Halls de production servent principalement à la fabrication de marchandises. Ils sont généralement chauffés et disposent de portes sectionnelles de plain-pied, de lumière du jour et parfois de ponts roulants.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur sous plafond	6,5 m ou plus	6,0 m à moins de 6,5 m	moins de 6,0 m
Charge au sol	5,0 t/m ² ou plus	4,0 t/m ² à moins de 5,0 t/m ²	moins de 4,0 t/m ²
Portes	au moins 1 porte de plain-pied par 1 500 m ² de surface de hall plus portes à quai	au moins 1 porte de plain-pied par 3 000 m ² de surface de hall	moins de 1 porte de plain-pied par 3 000 m ² de surface de hall
Zones d'accostage / manœuvre pour PL	large	suffisant	insuffisant
Chauffage	efficace	suffisant	pas de chauffage
Lumière du jour	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

Surfaces de bureaux

Les surfaces de bureaux prises en compte sont exclusivement des bureaux en zones d'activités et/ou industrielles, directement intégrés à une surface de hall ou attenants. Pour des loyers de bureaux **non** rattachés à un immobilier industriel, voir [OfficeBundle](#).

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
Âge du bâtiment	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
Hauteur libre	3,0 m ou plus	2,5 m à moins de 3,0 m	moins de 2,5 m
Protection solaire	extérieure, électrique	extérieure, manuelle à manivelle	absente
Câblage	double plancher	plancher technique	appui de fenêtre / plinthe
Refroidissement	climatisation	plafond rafraîchissant	absent
Sécurité	contrôle d'accès, vidéosurveillance	contrôle d'accès	absente



Loyers

Les loyers indiqués sont les médianes des loyers demandés sur la base de la commune considérée. À cette fin, les offres sur tous les portails immobiliers pertinents ont été analysées puis regroupées par type d'usage principal et par classe d'équipement. Outre des types d'objets et des emplacements comparables, des valeurs foncières comparables sont prises en compte. La médiane résulte d'au moins cinq bâtiments de comparaison.

Les loyers sont présentés séparément selon les classes d'équipement moderne (A), fonctionnelle (B) et simple (C) ainsi que les usages principaux logistique, stockage et production, en EUR/m² de surface brute de plancher (SBP) nette.

Pour éviter le problème des valeurs aberrantes dans les groupes de données, des moyennes de loyers ont été volontairement évitées.

¹ Loyer pour surfaces de halls et de bureaux à Zakopane (GISCO PL219|PL_1001121691701) en 2025

² Loyers moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Pologne en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Zakopane (voir section : IndustrialScore)

³ Écart du loyer¹ en 2025 par rapport à la moyenne nationale² de tous les lieux comparables en 2025

Les loyers indiqués concernent exclusivement les bureaux dans les zones commerciales et/ou industrielles situés directement dans ou attenant à une surface de hall.

Taux de capitalisation foncière

Taux de capitalisation foncière (Liegenchaftszins) art. 21 al. 2 ImmoWertV

"Les taux de capitalisation foncière sont des taux d'actualisation avec lesquels les valeurs vénales des terrains sont en moyenne capitalisées selon le type de terrain. Les taux de capitalisation foncière sont déterminés selon les principes de la méthode par le revenu des articles 27 à 34 sur la base de prix d'achat appropriés et des revenus nets correspondants."

Le taux de capitalisation foncière est calculé avec une formule de valeur locative transformée (méthode par le revenu) analogue à l'ImmoWertV. Le calcul est effectué de manière itérative.

Le taux indiqué est au niveau communal. La répartition A, B et C concerne un bien immobilier industriel avec :

- A : âge du bâtiment inférieur à 10 ans
- B : âge du bâtiment entre 10 et 25 ans
- C : âge du bâtiment supérieur à 25 ans

Pour des installations industrielles évoluées, l'âge du bâtiment s'applique par partie de bâtiment ou l'âge moyen fictif de l'ensemble.

Médiane

La médiane est une valeur centrale pour les distributions en statistiques. La médiane d'un ensemble de valeurs est la valeur qui se trouve au milieu lorsque l'on trie les valeurs par ordre de grandeur. En général, une médiane divise un échantillon ou une distribution en deux moitiés : les valeurs d'un côté sont inférieures à la médiane, de l'autre supérieures. La médiane appartient aux quantiles et peut être vue comme le quantile 0,5. Par rapport à la moyenne arithmétique, la médiane est plus robuste face aux valeurs aberrantes.

Écart-type

L'écart-type est la racine carrée de la variance. Il indique la plage dans laquelle se trouve une grande partie des mesures (environ 68 % pour une distribution normale) lorsqu'on le soustrait ou l'ajoute à la médiane. À des fins de normalisation, il est exprimé ici en pourcentage de la moyenne indiquée pour chaque indicateur. Plus une valeur s'éloigne d'un écart-type, plus elle est rare dans la population.



10 Contact et mentions légales

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Allemagne

E-mail : info@industrialport.net
Téléphone : +49 6126 979 0000

Dirigeant : Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registre du commerce : tribunal de Wiesbaden HRA 9699

Clause de non-responsabilité

Les informations contenues proviennent de sources jugées fiables et ont été établies avec le plus grand soin. Nous ne mettons pas en doute leur exactitude mais ne les avons pas vérifiées. Nous n'assumons aucune garantie et ne donnons ni garantie contractuelle ni déclaration. Il vous appartient de vérifier indépendamment leur exactitude et leur exhaustivité. Toutes les prévisions, déclarations, hypothèses ou estimations ne servent qu'à titre d'exemple et ne reflètent ni l'évolution actuelle ni future du marché et ne visent pas la distribution ou la recommandation d'achat ou de vente d'un instrument financier déterminé.

Ces informations sont destinées exclusivement aux clients d'IndustrialPort GmbH & Co. KG et ne peuvent être reproduites sans l'accord écrit préalable d'IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Autres produits IndustrialPort

Boutique en ligne : <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Études de marché : <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Évaluation : <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Conseil : <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Indice : <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

et d'autres produits, adaptés à vos besoins dans le secteur des halls.

Tous les produits peuvent être commandés sur www.industrialport.net.