



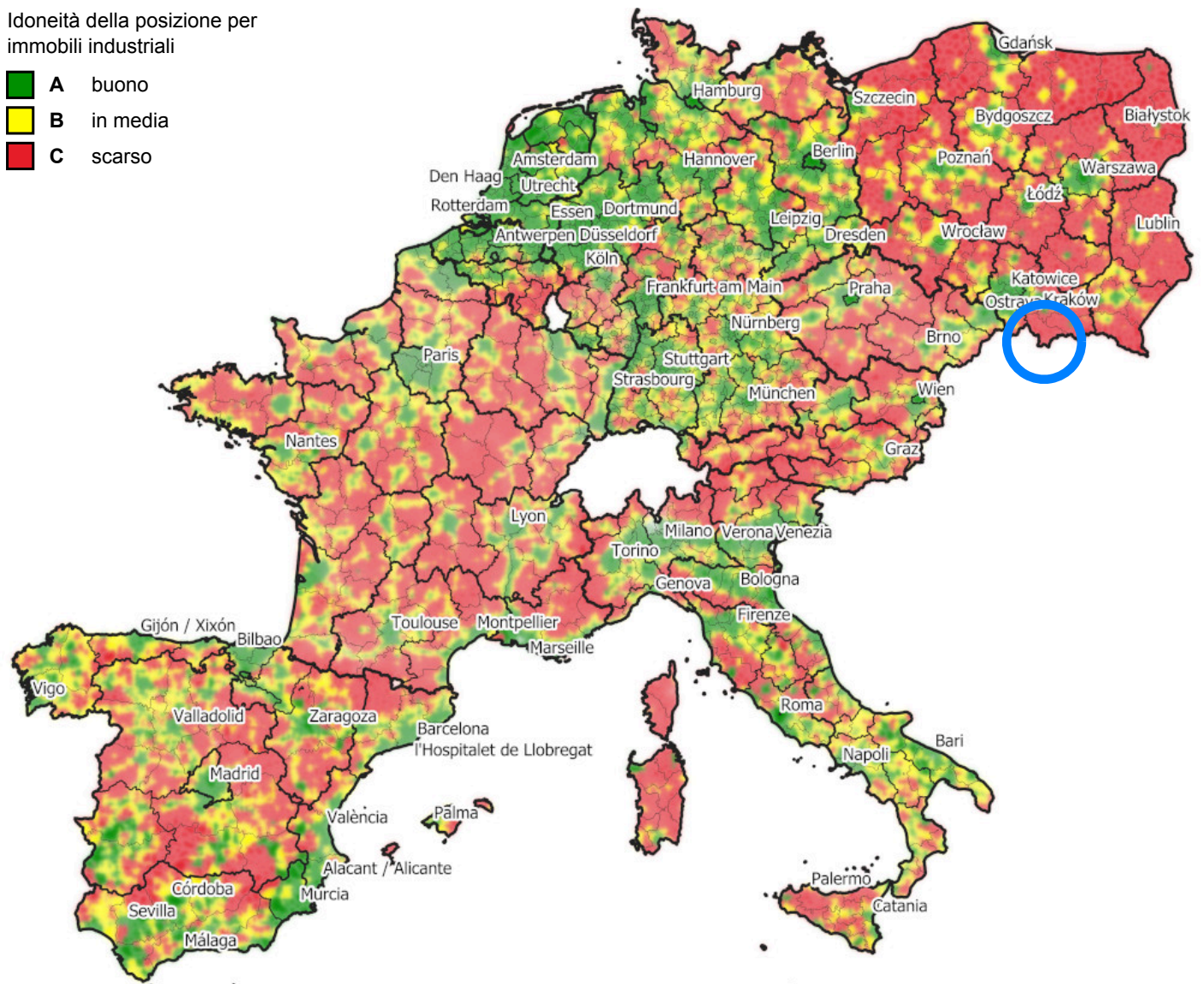
IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Data di riferimento: 31.12.2025)

Posizione del sito all'interno dei principali Paesi UE

Idoneità della posizione per immobili industriali

- A buono
- B in media
- C scarso

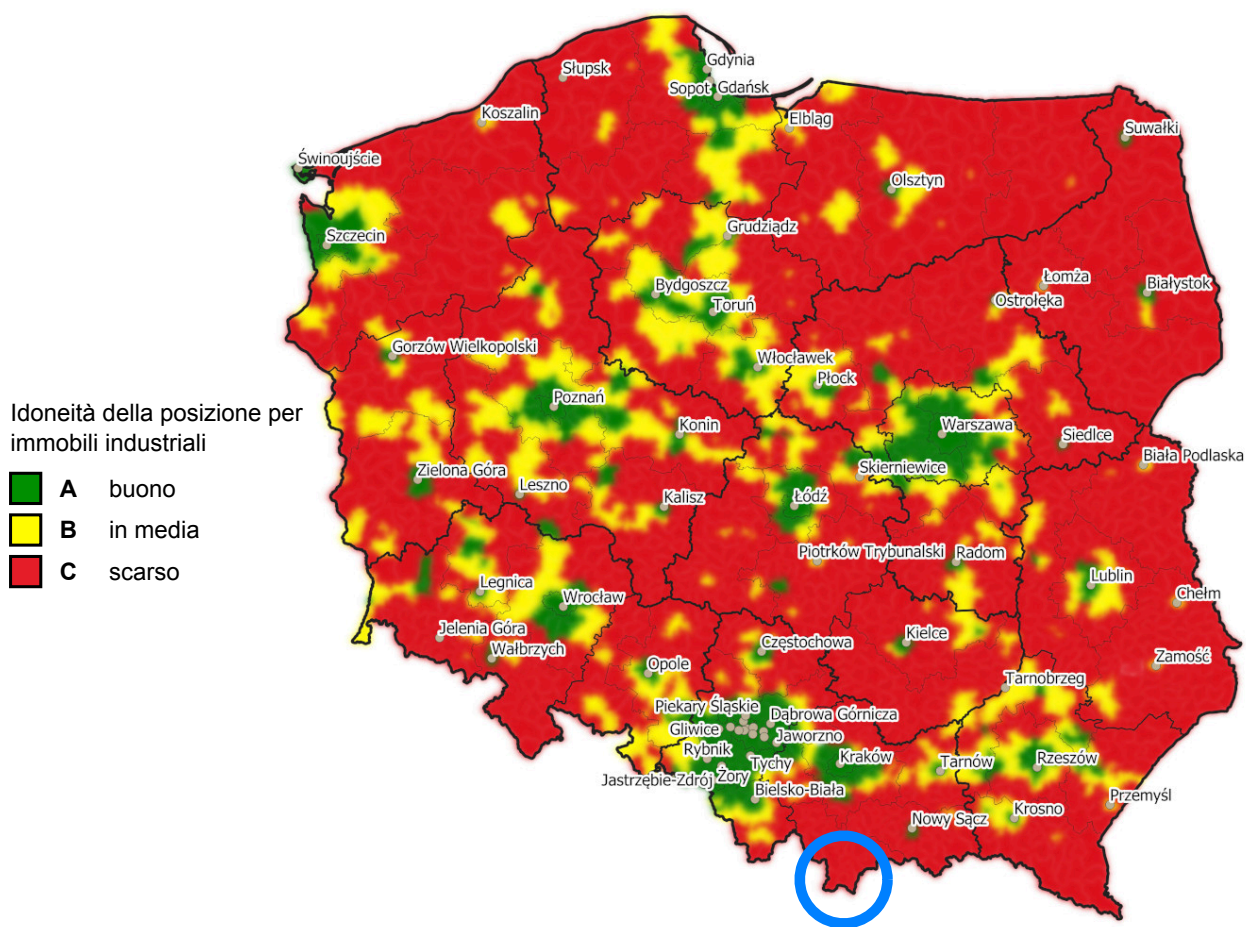


Fonte della mappa: IndustrialPort
 Data di riferimento: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Mappa nazionale



Fonte della mappa: IndustrialPort, © EuroGeographics per quanto riguarda i confini amministrativi
 Data di riferimento: 31.12.2025

Idoneità della localizzazione a livello europeo secondo IndustrialScore per Zakopane: CC

Questa località si colloca nel quarto quartile nel confronto a livello europeo.



1 Mercato regionale degli immobili industriali e logistici

Zakopane si trova nel sud della Polonia, in prossimità del confine con la Slovacchia, in un contesto geografico fortemente montano ai piedi dei Tatra. La località è nota soprattutto per il turismo e per la funzione di centro regionale di servizi, mentre la presenza di grandi insediamenti industriali è limitata dalla morfologia del territorio, dall'elevata qualità paesaggistica e dai vincoli ambientali.

Dal punto di vista degli immobili industriali e logistici, il mercato locale appare contenuto e orientato soprattutto a strutture di piccola scala, magazzini di servizio, depositi per attività commerciali e spazi funzionali legati alla distribuzione dell'ultimo miglio. La disponibilità di superfici ampie e pianeggianti è ridotta, e ciò limita lo sviluppo di parchi logistici estesi o di complessi industriali di grandi dimensioni. Le attività che richiedono accessibilità stradale e spazi di stoccaggio tendono quindi a concentrarsi nelle aree periferiche e lungo gli assi di collegamento verso i centri vicini.

La posizione di Zakopane offre una funzione logistica soprattutto locale e stagionale, legata all'approvvigionamento del settore turistico, del commercio al dettaglio e dei servizi. La domanda immobiliare è influenzata dai flussi turistici, dalla stagionalità e dalla necessità di gestire merci e forniture in un ambiente con capacità infrastrutturale più limitata rispetto alle aree urbane di pianura. Per investimenti industriali o logistici di scala maggiore, il contesto risulta meno favorevole rispetto ad altre località della regione con migliore disponibilità di terreno e connessioni più agevoli.



2 Dati statistici di base

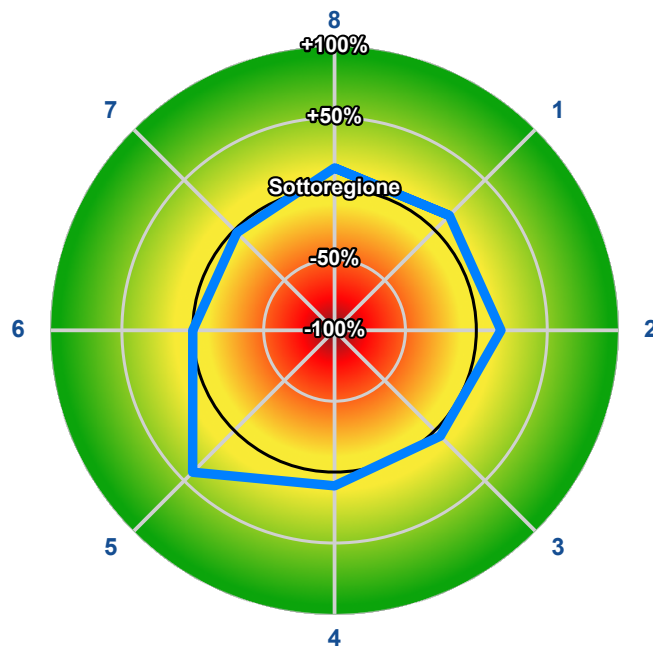
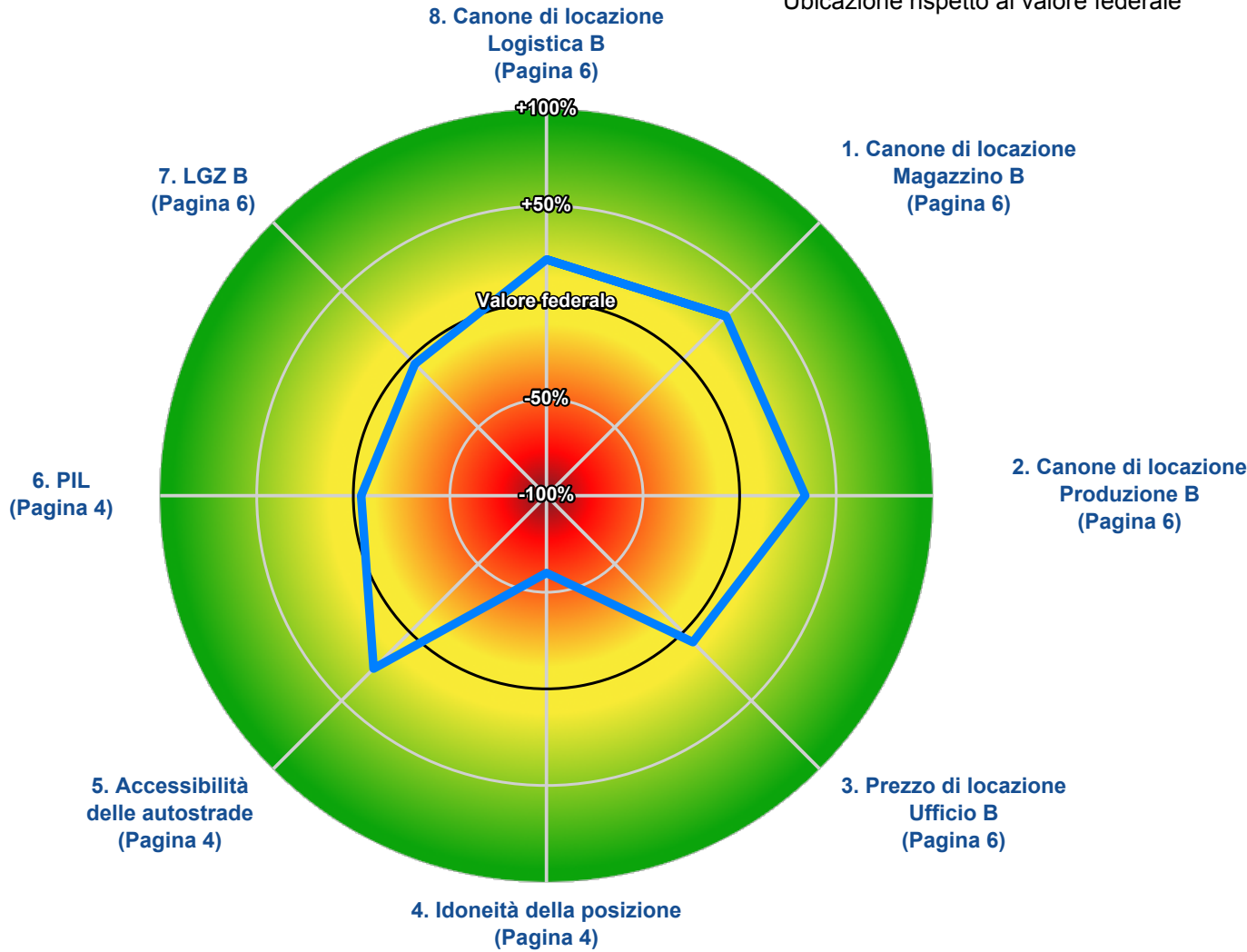
Podregion	Nowotarski	Associazione di comuni	Zakopane
Numero di abitanti	27.191	Densità di popolazione	323 Abitanti per km ²
Industrialscore (EUR)	CC (scarso)		
Accessibilità	Valore federale	Zakopane	Scost. dal governo federale
Autostrade	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Superstrade	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Strade federali	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Dati strutturali	Valore federale	Nowotarski	Scost. dal governo federale
Quota di occupati sulla popolazione*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Quota della popolazione 18-65 anni sulla popolazione*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
PIL per occupato*	24.014,50 €	23.037,90 €	-4,1 %

* livello NUTS3 (Podregion)



3 Panoramica della posizione

Ubicazione rispetto al valore federale



Ubicazione rispetto alla podregione



4 Canoni (comune)

Mediana dei canoni di mercato per Zakopane (2025)

Classe di dotazione	Canone ¹	Media ²	Scostamento ³	Deviazione std. ⁴
Superfici di magazzino A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Superfici di magazzino B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Superfici di magazzino C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Superfici logistiche A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Superfici logistiche B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Superfici logistiche C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Aree di produzione A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Aree di produzione B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Aree di produzione C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Superfici ad uso ufficio A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Superfici ad uso ufficio B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Superfici ad uso ufficio C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

5 Rendimento per classe di qualità (comune)

Rendimento medio in Zakopane (2025)

Classe di dotazione	Tasso di interesse
Rendimento A	7,4 %
Rendimento B	9,2 %
Rendimento C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Costi di manutenzione (Podregion)

Costi medi di manutenzione nella sottoregione

Utilizzo	2025
Superfici di magazzino A	4,48 €/m ² /Anno
Superfici di magazzino B	3,58 €/m ² /Anno
Superfici di magazzino C	2,55 €/m ² /Anno
Superfici logistiche A	4,48 €/m ² /Anno
Superfici logistiche B	3,58 €/m ² /Anno
Superfici logistiche C	2,55 €/m ² /Anno
Aree di produzione A	6,14 €/m ² /Anno
Aree di produzione B	4,21 €/m ² /Anno
Aree di produzione C	3,45 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio A	3,85 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio B	2,33 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio C	1,84 €/m ² /Anno

7 Costi di gestione amministrativa (Podregion)

Costi medi di gestione nella sottoregione

Utilizzo	2025
Superfici di magazzino A	1,39 €/m ² /Anno
Superfici di magazzino B	1,25 €/m ² /Anno
Superfici di magazzino C	0,90 €/m ² /Anno
Superfici logistiche A	1,39 €/m ² /Anno
Superfici logistiche B	1,30 €/m ² /Anno
Superfici logistiche C	0,90 €/m ² /Anno
Aree di produzione A	1,75 €/m ² /Anno
Aree di produzione B	1,70 €/m ² /Anno
Aree di produzione C	1,52 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio A	1,34 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio B	0,94 €/m ² /Anno
Superfici ad uso ufficio C	0,85 €/m ² /Anno



8 Fonti

Fonti:

Dati statistici di base: uffici statistici; modello di distanza transfrontaliero a livello europeo basato su ricerche proprie

Canoni di locazione: ricerca propria

Tasso di capitalizzazione immobiliare: ricerca propria

9 Definizioni

Heatmap UE

La heatmap per gli immobili industriali si basa su un modello di valutazione completo che utilizza un modello di distanza transfrontaliero e molteplici dati statistici di base. Le località classificate AAA rappresentano le località ottimali, che soddisfano i requisiti più elevati. Le località con caratteristiche simili vengono classificate in categorie da AA a C in base alla loro corrispondenza con questi standard AAA, dove AA è molto vicina alle condizioni ideali e C indica le località meno idonee. Questa suddivisione sistematica consente una chiara valutazione dell'idoneità delle località per gli immobili industriali nel rispettivo Paese e in confronto reciproco.

Livello NUTS (confini amministrativi) Fonti:

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

La classificazione NUTS (Nomenclatura delle unità territoriali per la statistica) è un sistema gerarchico per la suddivisione del territorio economico dell'UE allo scopo di:

- raccogliere, sviluppare e armonizzare le statistiche regionali europee,
- effettuare analisi socioeconomiche delle regioni,
 - NUTS 1: grandi regioni socioeconomiche,
 - NUTS 2: regioni di base per l'applicazione delle politiche regionali,
 - NUTS 3: regioni più piccole per diagnosi specifiche,
- definire la politica regionale dell'UE,
 - le regioni ammissibili al sostegno della politica di coesione sono definite a livello NUTS 2,
 - la relazione sulla coesione è stata finora redatta principalmente a livello NUTS 2.

Costi di manutenzione

I costi di manutenzione sono i costi sostenuti per mantenere l'edificio nello stato previsto dalla sua destinazione d'uso e dal contratto. Nel diritto delle locazioni commerciali, tali costi possono in linea di principio essere attribuiti al conduttore, al locatore oppure parzialmente a entrambe le parti contrattuali.

² Costi medi di manutenzione per superfici di capannoni e uffici di tutte le città e i comuni in Polonia nell'anno 2025 con una classe di idoneità della località comparabile a quella di Zakopane (vedi sezione: IndustrialScore)

³ Scostamento dei costi di manutenzione nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutte le località comparabili nell'anno 2025

Costi di gestione

Ai sensi del §19 ImmoWertV, i costi di gestione sono i costi per il personale e le strutture necessari alla gestione del terreno, nonché per la revisione legale o volontaria del bilancio annuale e della vigilanza.

² Costi medi di gestione per superfici di capannoni e uffici di tutte le città e i comuni in Polonia nell'anno 2025 con una classe di idoneità della località comparabile a quella di Zakopane (vedi sezione: IndustrialScore)

³ Scostamento dei costi di gestione nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutte le località comparabili nell'anno 2025



Classificazione delle superfici di capannoni e uffici

Magazzini sono destinati principalmente allo stoccaggio di merci. Spesso hanno un'altezza interna ridotta e presentano solo un numero limitato di portoni a raso o di baie di carico.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	8,5 m o più	da 6,0 m a meno di 8,5 m	meno di 6,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone ogni 1.000 m ² di superficie del capannone	almeno 1 portone ogni 2.500 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone ogni 2.500 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/spazi di manovra per camion	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente

Magazzini logistici combinano le funzioni di stoccaggio e distribuzione. Dispongono di un'altezza interna e di una profondità maggiori, nonché di un numero più elevato di portoni di carico rispetto ai magazzini tradizionali. I magazzini logistici sono generalmente riscaldati e dotati di un impianto sprinkler.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	10,5 m o più	da 7,0 m a meno di 10,5 m	meno di 7,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone di carico a ribalta ogni 1.000 m ² di superficie del capannone, più portoni a livello del suolo	almeno 1 portone di carico a ribalta ogni 2.500 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone di carico a ribalta ogni 2.500 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/manovra per autocarri	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente



Capannoni di produzione sono destinati principalmente alla produzione di beni. Di norma sono riscaldati e dispongono di portoni a raso, luce naturale e in parte di impianti di sollevamento.

	Classe di dotazione A	Classe di dotazione B	Classe di dotazione C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza del capannone	6,5 m o più	da 6,0 m a meno di 6,5 m	meno di 6,0 m
Portata del pavimento	5,0 t/m ² o più	da 4,0 t/m ² a meno di 5,0 t/m ²	meno di 4,0 t/m ²
Portoni	almeno 1 portone a raso ogni 1.500 m ² di superficie del capannone più portoni a ribalta	almeno 1 portone a raso ogni 3.000 m ² di superficie del capannone	meno di 1 portone a raso ogni 3.000 m ² di superficie del capannone
Aree di carico/scarico e di manovra per camion	ampie	sufficienti	insufficienti
Riscaldamento	efficiente	sufficiente	assenza di riscaldamento
Luce naturale	luce naturale tramite lucernari e finestre a nastro	luce naturale tramite lucernari o finestre a nastro	insufficiente

Superfici ad uso ufficio

Le superfici ad uso ufficio considerate sono esclusivamente superfici ad uso ufficio situate in aree commerciali e/o industriali, che si trovano direttamente all'interno o in adiacenza a una superficie di capannone. Se cerca canoni di locazione per una superficie ad uso ufficio **NON** collegata a immobili industriali, saremo lieti di rimandarla a [OfficeBundle](#).

	Classe di allestimento A	Classe di allestimento B	Classe di allestimento C
Età dell'edificio	meno di 10 anni	da 10 a meno di 25 anni	25 anni e oltre
Altezza interna netta	3,0 m o più	da 2,5 m a meno di 3,0 m	meno di 2,5 m
Protezione solare	esterna, elettrica	esterna, manuale con manovella	non presente
Cablaggio	pavimento sopraelevato	pavimento tecnico con intercapedine	davanzale/battiscopa
Raffrescamento	climatizzazione	soffitto raffrescante	non presente
Sicurezza	controllo accessi, videosorveglianza	controllo accessi	non presente



Canoni di locazione

I canoni di locazione indicati sono le mediane dei canoni richiesti sulla base del comune oggetto di analisi. A tal fine sono state valutate le offerte presenti in tutti i principali portali immobiliari e successivamente raggruppate per principali destinazioni d'uso e classi di dotazione. Oltre a tipologie di immobili e ubicazioni comparabili, vengono presi in considerazione anche valori fondiari comparabili. La mediana si basa su almeno 5 immobili comparabili.

I canoni di locazione sono indicati separatamente per le classi di dotazione moderno (A), funzionale (B) e semplice (C), nonché per le principali destinazioni d'uso logistica, magazzino e produzione, in €/m² di superficie lorda di pavimento (BGF), al netto.

Per evitare il problema degli "outlier" nei gruppi di dati, si è deliberatamente scelto di non utilizzare canoni medi.

¹ Canone di locazione per superfici di capannoni e uffici in Zakopane (GISCO PL219|PL_1001121691701) nell'anno 2025

² Canone medio di locazione per superfici di capannoni e uffici di tutte le città e i comuni in Polonia nell'anno 2025 con una classe di idoneità della località comparabile a quella di Zakopane (vedi sezione: IndustrialScore)

³ Scostamento del canone di locazione¹ nell'anno 2025 rispetto alla media nazionale² di tutte le località comparabili nell'anno 2025

I canoni di locazione indicati si riferiscono esclusivamente a superfici ad uso ufficio in aree commerciali e/o industriali situate direttamente all'interno o in adiacenza a una superficie di capannone.

Tasso di capitalizzazione immobiliare

Interesse fondiario ai sensi del §21 comma 2 dell'ImmoWertV

"I tassi di capitalizzazione immobiliare sono tassi di capitalizzazione con i quali i valori di mercato dei terreni, a seconda della tipologia di immobile, sono remunerati in media secondo il mercato. I tassi di capitalizzazione immobiliare sono determinati secondo i principi del metodo reddituale ai sensi dei §§ da 27 a 34 sulla base di prezzi di acquisto idonei e dei corrispondenti redditi netti."

La determinazione del tasso di capitalizzazione immobiliare avviene mediante la formula reddituale riorganizzata (metodo reddituale) in analogia con l'ImmoWertV. La determinazione viene effettuata in modo iterativo.

Il tasso di capitalizzazione immobiliare indicato è a livello comunale. La classificazione A, B e C si riferisce a un immobile industriale con:

- A: età dell'edificio inferiore a 10 anni
- B: età dell'edificio compresa tra 10 e 25 anni
- C: età dell'edificio superiore a 25 anni

Nel caso di complessi industriali sviluppatasi nel tempo, va considerata l'età dell'edificio per ciascuna parte dell'edificio oppure l'età media di costruzione dell'intero complesso determinata in via fittizia.

Mediana

La mediana è un indice di posizione per distribuzioni statistiche. La mediana di un insieme di valori è il numero che si trova al centro quando i valori vengono ordinati per grandezza. In generale, una mediana divide un campione, un insieme di valori o una distribuzione in due metà, in modo che i valori di una metà siano inferiori al valore mediano e quelli dell'altra metà superiori. La mediana appartiene al gruppo dei quantili e può anche essere considerata come il quantile 0,5. Rispetto alla media aritmetica, spesso chiamata media, la mediana è più robusta rispetto agli outlier (valori estremamente anomali).

Deviazione standard

La deviazione standard è la radice quadrata della varianza. Indica l'intervallo entro il quale si trova gran parte dei valori misurati (circa il 68% in caso di distribuzione normale), se la si sottrae o aggiunge alla mediana. Ai fini della normalizzazione, nel presente testo essa è espressa come valore percentuale della rispettiva media indicata. Quanto più un valore si discosta dall'intervallo della deviazione standard, tanto più esso è inusuale per la popolazione corrispondente.



10 Contatti e note legali

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Germania

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

Amministratore delegato: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registro delle imprese: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Esclusione di responsabilità

Le informazioni qui contenute provengono da fonti ritenute affidabili e sono state redatte con la massima cura possibile. Non dubitiamo della loro correttezza, ma non le abbiamo verificate. Non assumiamo alcuna responsabilità al riguardo e non forniamo alcuna garanzia né rilasciamo alcuna assicurazione. Spetta a voi confermarne in modo indipendente l'esattezza e la completezza. Tutte le previsioni, valutazioni, ipotesi o stime utilizzate servono esclusivamente come esempi e non rappresentano né l'andamento attuale né quello futuro del mercato e non sono destinate alla distribuzione o alla raccomandazione di acquisto o vendita di uno specifico investimento finanziario.

Queste informazioni sono destinate esclusivamente all'uso da parte dei clienti di IndustrialPort GmbH & Co. KG e non possono essere riprodotte senza il previo consenso scritto di IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Altri prodotti di IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>

Report di mercato: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>

Valutazione: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>

Consulenza: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>

Indice: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

e altri prodotti. Su misura per le vostre esigenze nel settore dei capannoni.

Tutti i prodotti possono essere ordinati tramite www.industrialport.net.