



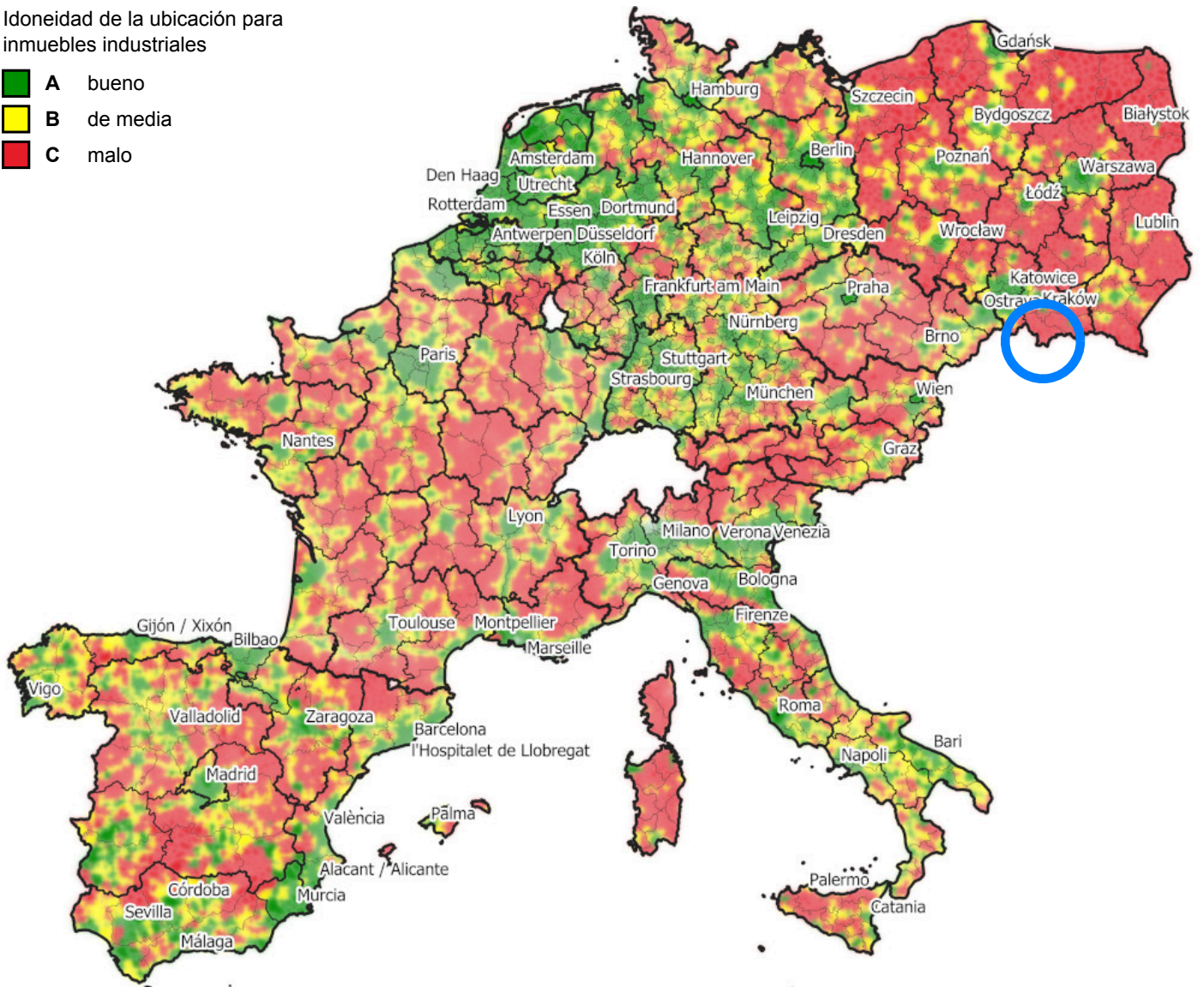
IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Fecha: 31.12.2025)

Ubicación del emplazamiento dentro de los principales países de la UE

Idoneidad de la ubicación para inmuebles industriales

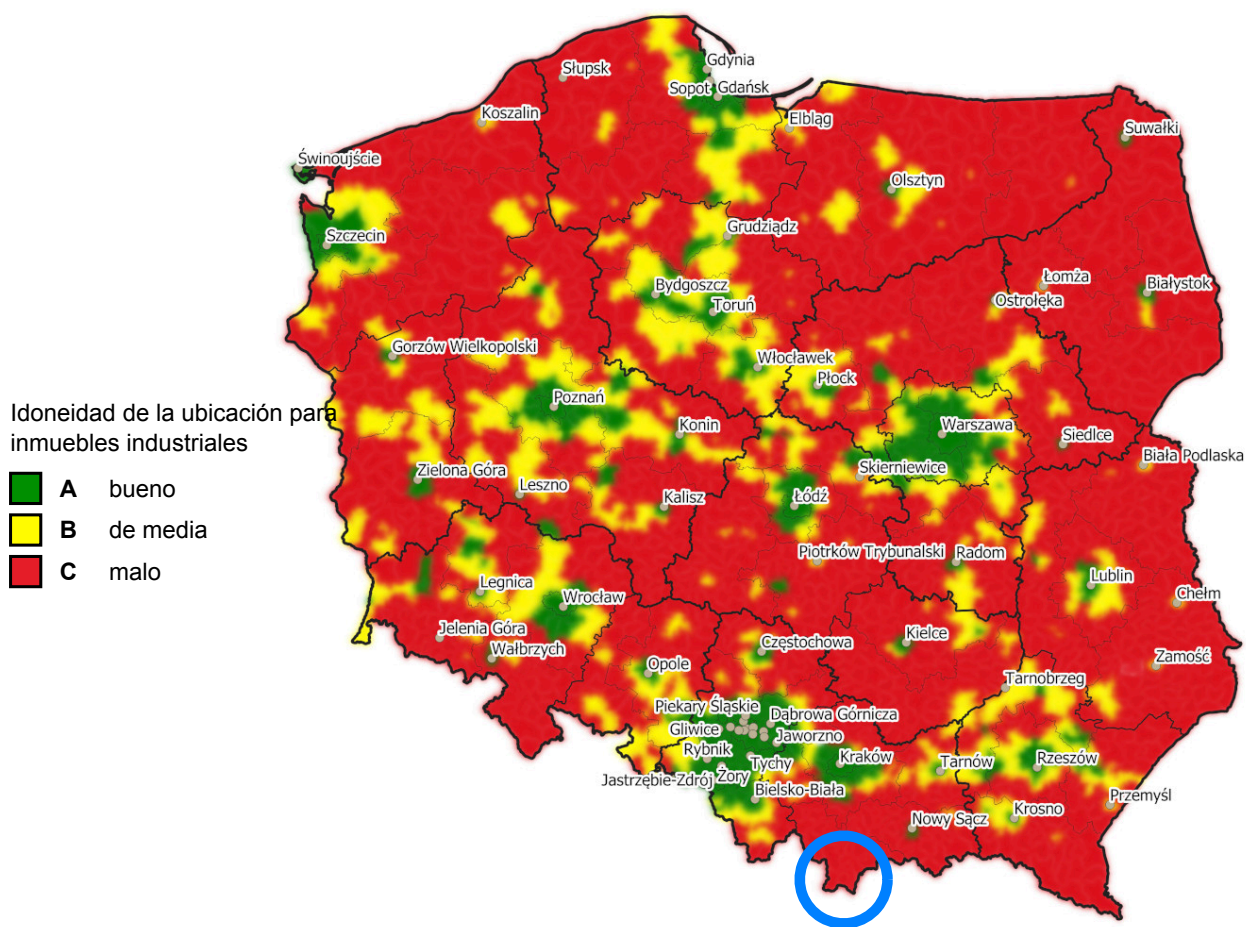
- A bueno
- B de media
- C malo



Fuente del mapa: IndustrialPort
 Fecha: 31.12.2025



Mapa nacional



Fuente del mapa: IndustrialPort, © EuroGeographics en relación con los límites administrativos
 Fecha: 31.12.2025

Idoneidad de la ubicación a nivel europeo según IndustrialScore para Zakopane: CC

Este lugar se encuentra en el cuarto cuartil en la comparación a escala europea.



1 Mercado regional de inmuebles industriales y logísticos

Zakopane se encuentra en el sur de Polonia, en una zona montañosa cercana a la frontera con Eslovaquia. El entorno físico está dominado por el relieve de los montes Tatra, lo que condiciona de forma clara la disponibilidad de suelo para usos industriales y logísticos. La estructura urbana está orientada principalmente al turismo, los servicios y las actividades vinculadas al ocio de montaña, más que a la industria pesada o a grandes plataformas logísticas.

Desde el punto de vista de la infraestructura, la accesibilidad por carretera existe, pero está limitada por la topografía y por la capacidad de las vías de acceso en un entorno de montaña. Esto reduce la idoneidad del área para operaciones logísticas de gran escala que requieran amplias superficies, alta conectividad intermodal o circulación intensiva de vehículos pesados. En consecuencia, los usos industriales suelen estar más asociados a pequeñas instalaciones, talleres, almacenamiento de menor tamaño y actividades de apoyo local.

La disponibilidad de terrenos aptos para desarrollos industriales es reducida en comparación con zonas llanas y mejor conectadas del país. Las restricciones derivadas del paisaje, la protección ambiental y la función turística del municipio influyen en la localización de cualquier proyecto de logística o industria. Por ello, Zakopane presenta un perfil más adecuado para actividades de escala limitada que para parques industriales extensivos o centros logísticos regionales.



2 Datos estadísticos básicos

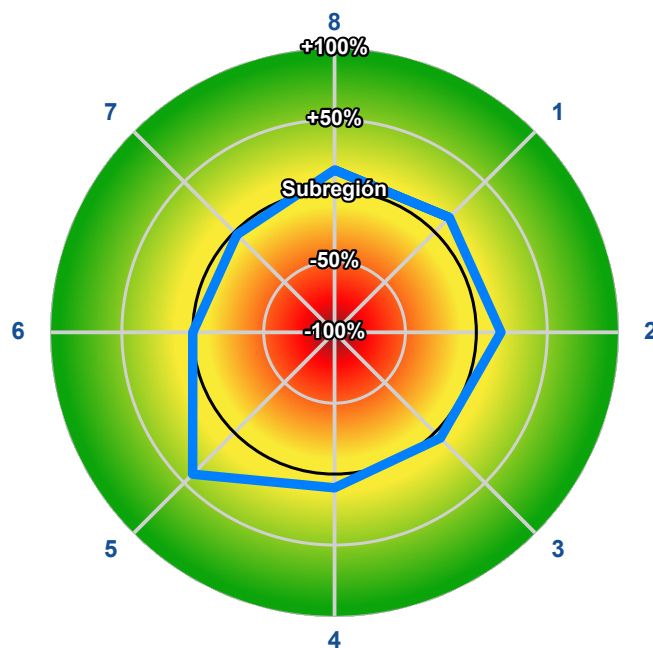
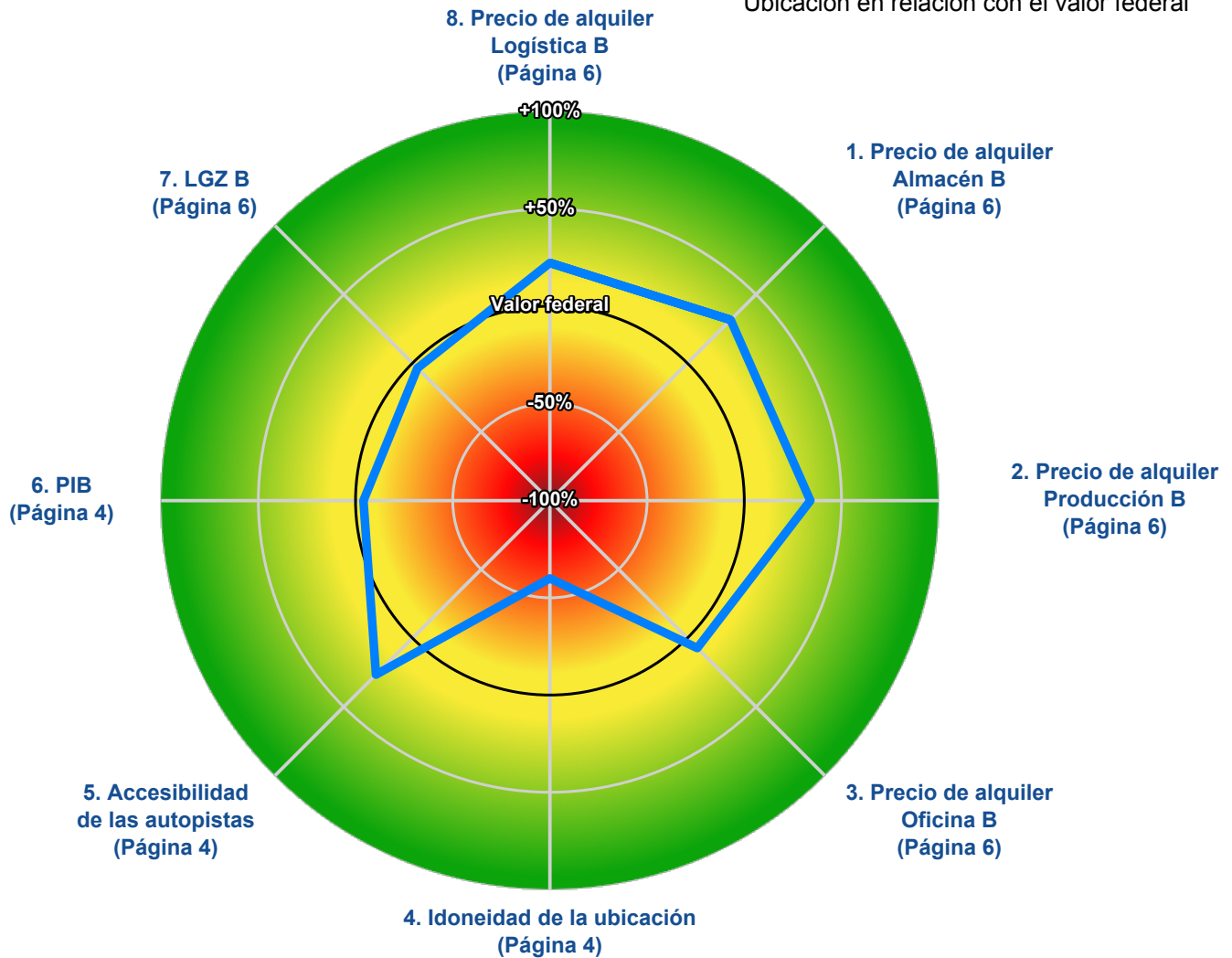
Podregion	Nowotarski	Asociación de municipios	Zakopane
Número de habitantes	27.191	Densidad de población	323 Habitantes por km ²
Industrialscore (EUR)	CC (malo)		
Accesibilidad	Valor federal	Zakopane	Desv. del gobierno federal
Autopistas	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Autovías	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Carreteras federales	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Datos estructurales	Valor federal	Nowotarski	Desv. del gobierno federal
Proporción de empleados sobre la población*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Proporción de población de 18 a 65 años sobre la población*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
PIB por persona ocupada*	24.014,50 €	23.037,90 €	-4,1 %

* nivel NUTS3 (Podregion)



3 Resumen de la ubicación

Ubicación en relación con el valor federal



Ubicación en relación con la podregión



4 Alquileres (municipio)

Mediana de las rentas de mercado para Zakopane (2025)

Clase de equipamiento	Alquiler ¹	Media ²	Desviación ³	Desv. estándar ⁴
Superficies de almacén A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Superficies de almacén B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Superficies de almacén C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Superficies logísticas A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Superficies logísticas B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Superficies logísticas C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Superficies de producción A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Superficies de producción B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Superficies de producción C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Superficies de oficina A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Superficies de oficina B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Superficies de oficina C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

5 Rendimiento por clase de calidad (municipio)

Rentabilidad media en Zakopane (2025)

Clase de equipamiento	Tipo de interés
Rendimiento A	7,4 %
Rendimiento B	9,2 %
Rendimiento C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Costes de mantenimiento (Podregion)

Costes medios de mantenimiento en la subregión

Uso	2025
Superficies de almacén A	4,48 €/m ² /Año
Superficies de almacén B	3,58 €/m ² /Año
Superficies de almacén C	2,55 €/m ² /Año
Superficies logísticas A	4,48 €/m ² /Año
Superficies logísticas B	3,58 €/m ² /Año
Superficies logísticas C	2,55 €/m ² /Año
Superficies de producción A	6,14 €/m ² /Año
Superficies de producción B	4,21 €/m ² /Año
Superficies de producción C	3,45 €/m ² /Año
Superficies de oficina A	3,85 €/m ² /Año
Superficies de oficina B	2,33 €/m ² /Año
Superficies de oficina C	1,84 €/m ² /Año

7 Costes de administración (Podregion)

Costes medios de administración en la subregión

Uso	2025
Superficies de almacén A	1,39 €/m ² /Año
Superficies de almacén B	1,25 €/m ² /Año
Superficies de almacén C	0,90 €/m ² /Año
Superficies logísticas A	1,39 €/m ² /Año
Superficies logísticas B	1,30 €/m ² /Año
Superficies logísticas C	0,90 €/m ² /Año
Superficies de producción A	1,75 €/m ² /Año
Superficies de producción B	1,70 €/m ² /Año
Superficies de producción C	1,52 €/m ² /Año
Superficies de oficina A	1,34 €/m ² /Año
Superficies de oficina B	0,94 €/m ² /Año
Superficies de oficina C	0,85 €/m ² /Año



8 Fuentes

Fuentes:

Datos estadísticos básicos: oficinas estadísticas; modelo de distancias transfronterizo a escala europea basado en investigación propia

Alquileres: investigación propia

Tasa de capitalización inmobiliaria: investigación propia

9 Definiciones

Mapa de calor de la UE

El mapa de calor para inmuebles industriales se basa en un amplio modelo de evaluación que utiliza un modelo de distancias transfronterizo y diversos datos estadísticos básicos. Las ubicaciones clasificadas como AAA representan las ubicaciones óptimas, que cumplen los requisitos más exigentes. Las ubicaciones con características similares se clasifican en categorías de AA a C en función de su correspondencia con estos estándares AAA, donde AA está muy cerca de las condiciones ideales y C marca las ubicaciones menos adecuadas. Esta clasificación sistemática permite una evaluación clara de la idoneidad de las ubicaciones para inmuebles industriales en el país correspondiente y entre sí.

Nivel NUTS (límites administrativos) Fuentes:

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

La clasificación NUTS (Nomenclatura de Unidades Territoriales para Estadísticas) es un sistema jerárquico para dividir el territorio económico de la UE con el fin de:

- recopilar, desarrollar y armonizar las estadísticas regionales europeas,
- realizar análisis socioeconómicos de las regiones,
 - NUTS 1: grandes regiones socioeconómicas,
 - NUTS 2: regiones básicas para la aplicación de políticas regionales,
 - NUTS 3: regiones más pequeñas para diagnósticos específicos,
- configurar la política regional de la UE,
 - las regiones que pueden optar a ayudas de la política de cohesión se definen en el nivel NUTS 2,
 - el informe de cohesión se ha elaborado hasta ahora principalmente en el nivel NUTS 2.

Costes de mantenimiento

Los costes de mantenimiento son los costes que se generan para mantener el edificio en el estado previsto por su uso y por el contrato. En el derecho de arrendamiento comercial, estos costes pueden asignarse en principio al arrendatario, al arrendador o parcialmente a ambas partes contractuales.

² Costes medios de mantenimiento para superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de Polonia en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Zakopane (véase sección: IndustrialScore)

³ Desviación de los costes de mantenimiento en el año 2025 respecto a la media nacional² de todos los lugares comparables en el año 2025

Costes de administración

Según el §19 de la ImmoWertV, los costes de administración son los costes del personal y de las instalaciones necesarios para la administración del terreno, así como la auditoría legal o voluntaria de las cuentas anuales y la supervisión.

² Costes medios de administración para superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de Polonia en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Zakopane (véase sección: IndustrialScore)



⁹ Desviación de los costes de administración en el año 2025 respecto a la media nacional² de todos los lugares comparables en el año 2025



Clasificación de las superficies de naves y oficinas

Naves de almacenamiento se destinan principalmente al almacenamiento de mercancías. A menudo tienen una altura libre reducida y presentan solo un número limitado de portones a nivel de suelo o muelles de carga.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de la nave	8,5 m o más	de 6,0 m a menos de 8,5 m	menos de 6,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Portones	al menos 1 portón por cada 1.000 m ² de superficie de nave	al menos 1 portón por cada 2.500 m ² de superficie de nave	menos de 1 portón por cada 2.500 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/espacios de maniobra para camiones	amplios	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

Naves logísticas combinan las funciones de almacenamiento y distribución. Disponen de una mayor altura y profundidad de nave, así como de un mayor número de muelles de carga que los almacenes convencionales. Por regla general, las naves logísticas están calefactadas y equipadas con un sistema de rociadores.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de nave	10,5 m o más	de 7,0 m a menos de 10,5 m	menos de 7,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Puertas	al menos 1 muelle de carga por cada 1.000 m ² de superficie de nave, más puertas a nivel del suelo	al menos 1 muelle de carga por cada 2.500 m ² de superficie de nave	menos de 1 muelle de carga por cada 2.500 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/maniobra para camiones	amplias	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente



Naves de producción se destinan principalmente a la fabricación de bienes. Por lo general están calefactadas y disponen de portones a nivel del suelo, luz natural y, en parte, instalaciones de grúa.

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura de la nave	6,5 m o más	de 6,0 m a menos de 6,5 m	menos de 6,0 m
Capacidad de carga del suelo	5,0 t/m ² o más	de 4,0 t/m ² a menos de 5,0 t/m ²	menos de 4,0 t/m ²
Portones	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 1.500 m ² de superficie de nave, más portones de muelle	al menos 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m ² de superficie de nave	menos de 1 portón a nivel del suelo por cada 3.000 m ² de superficie de nave
Zonas de carga/descarga y maniobra para camiones	amplias	suficientes	insuficientes
Calefacción	eficiente	suficiente	sin calefacción
Luz natural	luz natural mediante lucernarios y bandas de ventanas	luz natural mediante lucernarios o bandas de ventanas	insuficiente

Superficies de oficina

Las superficies de oficina consideradas son exclusivamente superficies de oficina en zonas comerciales y/o industriales, que se encuentran directamente dentro de una nave o adyacentes a ella. Si busca precios de alquiler para una superficie de oficina **NO** vinculada a inmuebles industriales, con gusto le remitimos a [OfficeBundle](#).

	Clase de equipamiento A	Clase de equipamiento B	Clase de equipamiento C
Antigüedad del edificio	menos de 10 años	de 10 a menos de 25 años	25 años o más
Altura libre	3,0 m o más	de 2,5 m a menos de 3,0 m	menos de 2,5 m
Protección solar	exterior, eléctrica	exterior, manual con manivela	no disponible
Cableado	suelo técnico elevado	suelo técnico hueco	alféizar/rodapié
Refrigeración	climatización	techo frío	no disponible
Seguridad	control de acceso, videovigilancia	control de acceso	no disponible



Alquileres

Los precios de alquiler indicados son las medianas de las rentas ofertadas sobre la base del municipio analizado. Para ello, se evaluaron las ofertas de todos los principales portales inmobiliarios y posteriormente se agruparon por tipos principales de uso y clases de equipamiento. Además de tipos de inmuebles y ubicaciones comparables, también se tienen en cuenta valores del suelo comparables. La mediana se obtiene a partir de al menos 5 inmuebles comparables.

Los precios de alquiler se presentan por separado según las clases de equipamiento moderno (A), funcional (B) y sencillo (C), así como según los tipos principales de uso logística, almacenamiento y producción, en €/m² de superficie bruta construida (BGF), netos.

Para evitar el problema de los "valores atípicos" en los grupos de datos, se optó deliberadamente por no utilizar alquileres medios.

¹ Alquiler de superficies de naves y oficinas en Zakopane (GISCO PL219|PL_1001121691701) en el año 2025

² Alquiler medio de superficies de naves y oficinas de todas las ciudades y municipios de Polonia en el año 2025 con una clase de idoneidad de ubicación comparable a la de Zakopane (véase sección: IndustrialScore)

³ Desviación del alquiler¹ en el año 2025 respecto a la media nacional² de todos los lugares comparables en el año 2025

Los precios de alquiler indicados se refieren exclusivamente a superficies de oficinas en zonas comerciales y/o industriales que se encuentran directamente en una superficie de nave o junto a ella.

Tasa de capitalización inmobiliaria

Interés inmobiliario según el §21 apdo. 2 de la ImmoWertV

"Las tasas de capitalización inmobiliaria son tipos de capitalización con los que los valores de mercado de los terrenos, según el tipo de inmueble, se rentabilizan de media conforme al mercado. Las tasas de capitalización inmobiliaria se determinan según los principios del método de capitalización de rentas conforme a los §§ 27 a 34, sobre la base de precios de compraventa adecuados y de los rendimientos netos correspondientes."

La determinación de la tasa de capitalización inmobiliaria se realiza mediante la fórmula de capitalización de rentas despejada (método de capitalización de rentas), de forma análoga a la ImmoWertV. La determinación se lleva a cabo de forma iterativa.

La tasa de capitalización inmobiliaria indicada es a nivel municipal. La clasificación A, B y C se refiere a un inmueble industrial con:

- A: antigüedad del edificio inferior a 10 años
- B: antigüedad del edificio entre 10 y 25 años
- C: antigüedad del edificio superior a 25 años

En el caso de complejos industriales desarrollados de forma progresiva, debe tomarse la antigüedad del edificio por cada parte del edificio o la antigüedad media ficticia de construcción del conjunto de la instalación.

Mediana

La mediana es una medida de posición para distribuciones en estadística. La mediana de una cantidad de valores es el número que ocupa la posición central cuando los valores se ordenan por magnitud. En general, una mediana divide una muestra, una cantidad de valores o una distribución en dos mitades, de modo que los valores de una mitad son menores que el valor mediano y los de la otra son mayores. La mediana pertenece al grupo de los cuantiles y también puede considerarse como el cuantil 0,5. En comparación con la media aritmética, a menudo llamada promedio, la mediana es más robusta frente a valores atípicos (valores extremadamente desviados).

Desviación estándar

La desviación estándar es la raíz cuadrada de la varianza. Indica el intervalo en el que se encuentra una gran parte de los valores medidos (aprox. 68% en una distribución normal) cuando se resta o se suma a la mediana. A efectos de normalización, aquí se expresa en el texto como valor porcentual de la media indicada en cada caso. Cuanto más se aleja un valor del intervalo de la desviación estándar, más inusual es para la población correspondiente.



10 Contacto y aviso legal

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Alemania

Correo electrónico: info@industrialport.net
Teléfono: +49 6126 979 0000

Director gerente: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Registro mercantil: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Exención de responsabilidad

La información aquí contenida procede de fuentes consideradas fiables y ha sido elaborada con el máximo cuidado posible. No dudamos de su exactitud, pero no la hemos verificado. No asumimos ninguna responsabilidad al respecto y no otorgamos ninguna garantía ni hacemos manifestaciones. Le corresponde a usted confirmar de forma independiente su exactitud e integridad. Todas las previsiones, opiniones, supuestos o estimaciones utilizadas sirven exclusivamente como ejemplos y no representan ni la evolución actual ni la futura del mercado, ni están destinadas a la distribución o a la recomendación de compra o venta de una inversión financiera determinada.

Esta información está destinada exclusivamente al uso por parte de los clientes de IndustrialPort GmbH & Co. KG y no podrá reproducirse sin el consentimiento previo por escrito de IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Otros productos de IndustrialPort

Tienda web: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Informes de mercado: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Valoración: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Asesoramiento: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Índice: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

y otros productos. A medida para sus necesidades en el sector de naves.

Todos los productos pueden solicitarse a través de www.industrialport.net.