



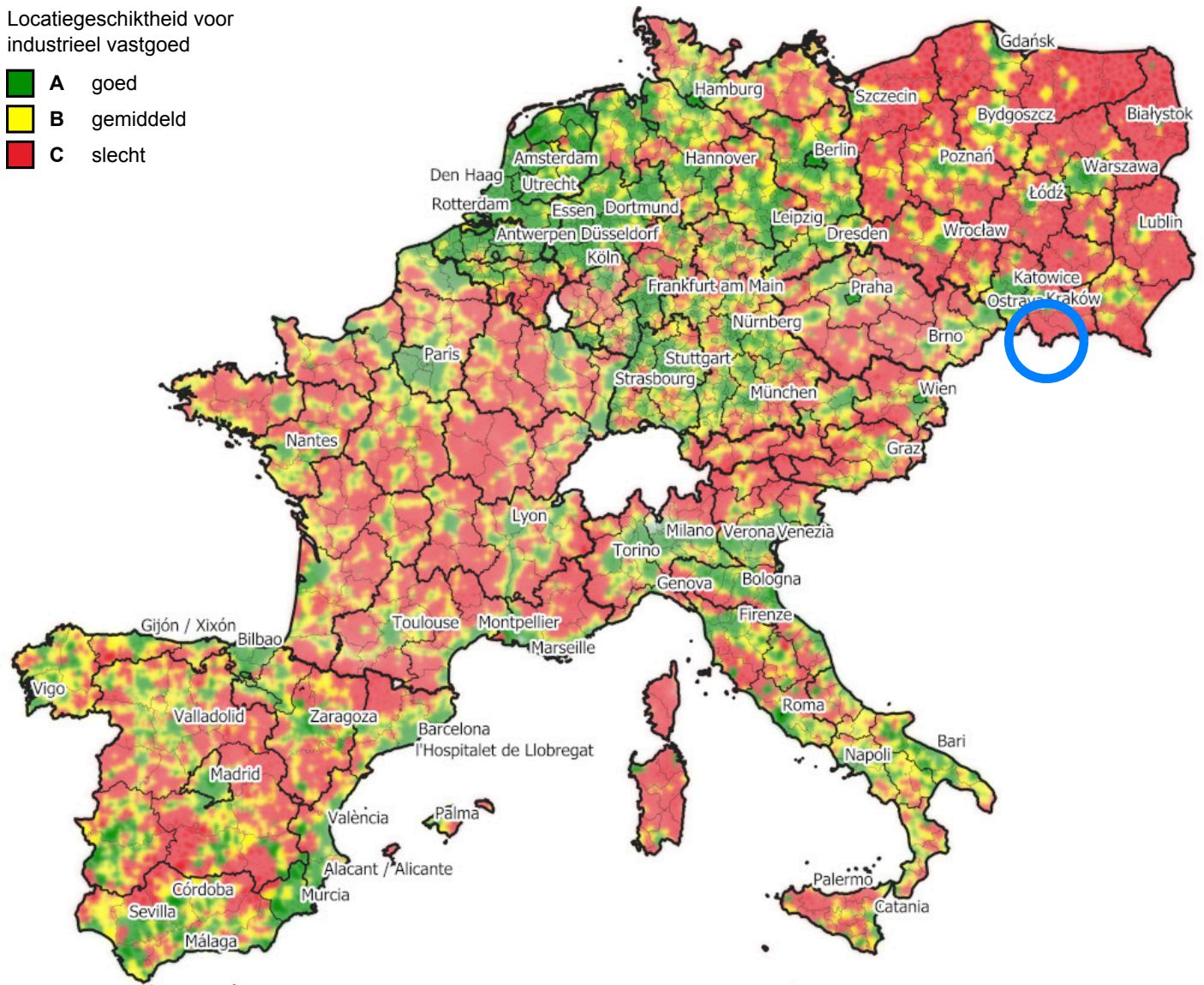
IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Peildatum: 31.12.2025)

Ligging van de locatie binnen de belangrijkste EU-landen

Locatiegeschiktheid voor
 industrieel vastgoed

- A goed
- B gemiddeld
- C slecht

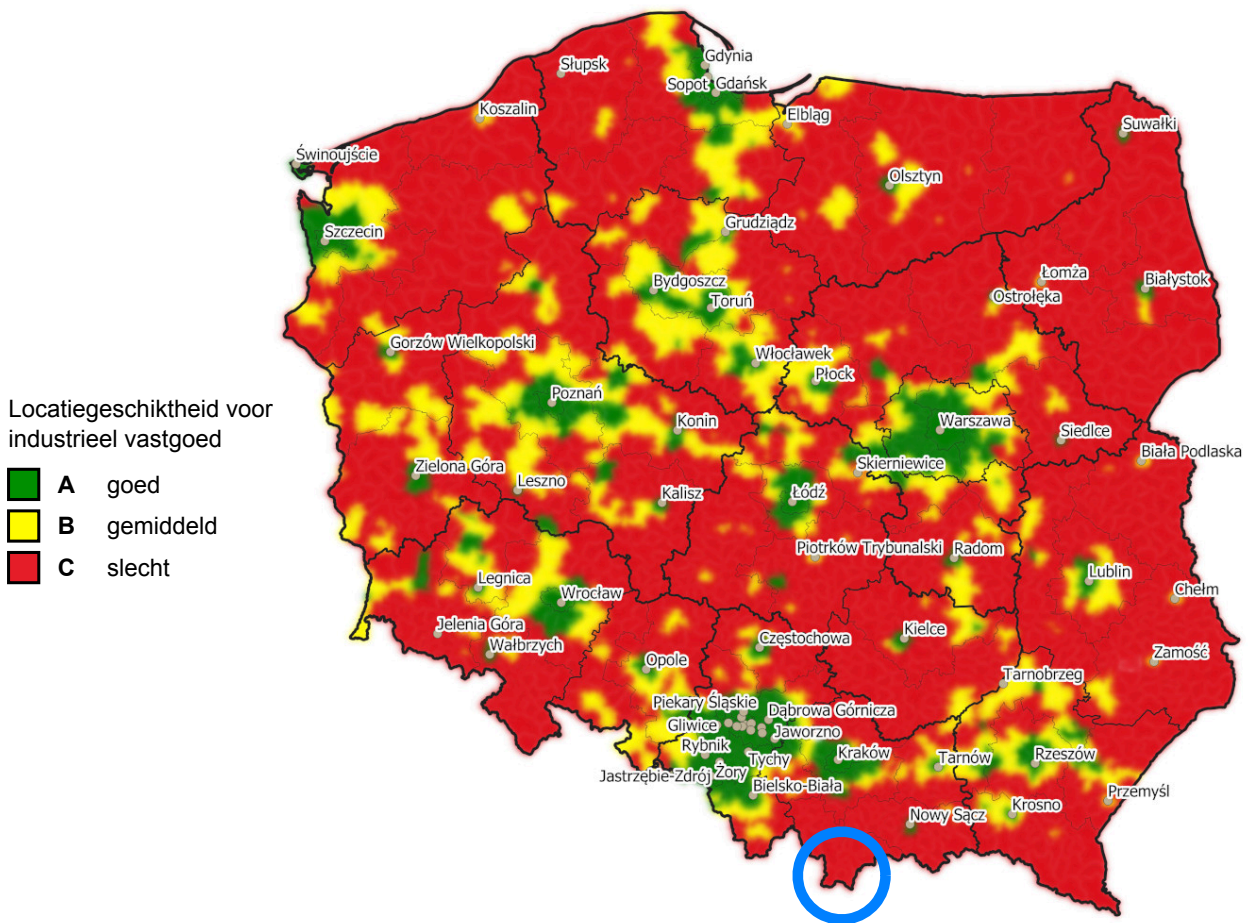


Kaartbron: IndustrialPort
 Peildatum: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



Nationale kaart



Kaartbron: IndustrialPort, © EuroGeographics met betrekking tot de administratieve grenzen
 Peildatum: 31.12.2025

Europese geschiktheid van de locatie volgens IndustrialScore voor Zakopane: CC

Deze plaats bevindt zich in het vierde kwartiel in de Europese vergelijking.



1 Regionale markt voor industrieel en logistiek vastgoed

Zakopane ligt in het zuiden van Polen, dicht bij de grens met Slowakije, aan de voet van het Tatragebergte. De plaats is vooral bekend als toeristische bestemming en wintersportcentrum, met een sterk seizoensgebonden bezoekersstroom en een bergachtig stedelijk profiel.

Voor industrie- en logistiek vastgoed is de locatie slechts beperkt geschikt. De topografie is sterk geaccidenteerd, de beschikbare vlakke bouwgrond is schaars en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn daardoor beperkt. Grootschalige distributiecentra, zware industrie en omvangrijke logistieke parken zijn hier minder goed inpasbaar dan in vlakke, beter ontsloten economische zones.

De bereikbaarheid is regionaal van belang, maar niet optimaal voor grootschalige goederenstromen. De infrastructuur is vooral afgestemd op personenverkeer en toerisme, met verbindingen richting Nowy Targ en verder naar de grotere verkeersassen in Zuid-Polen. Voor logistieke functies zijn locaties buiten het directe berggebied doorgaans aantrekkelijker vanwege betere uitbreidingsmogelijkheden, efficiëntere transportverbindingen en lagere operationele beperkingen.

Kleinschalige opslag, lokale bevoorrading en dienstverlenende functies kunnen wel aansluiten bij de economische structuur van de plaats. De vraag naar dergelijke ruimte hangt waarschijnlijk samen met toerisme, horeca, detailhandel en seizoensgebonden activiteiten, eerder dan met industriële productie of regionale distributie op grote schaal.



2 Statistische basisgegevens

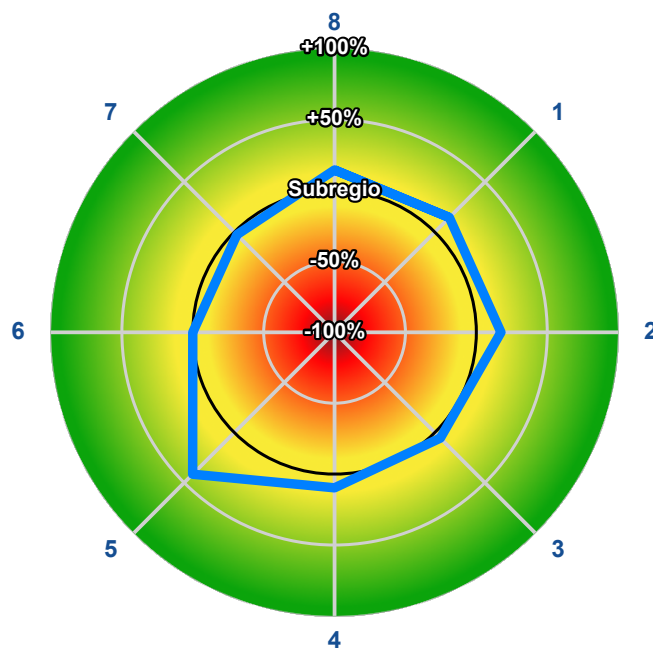
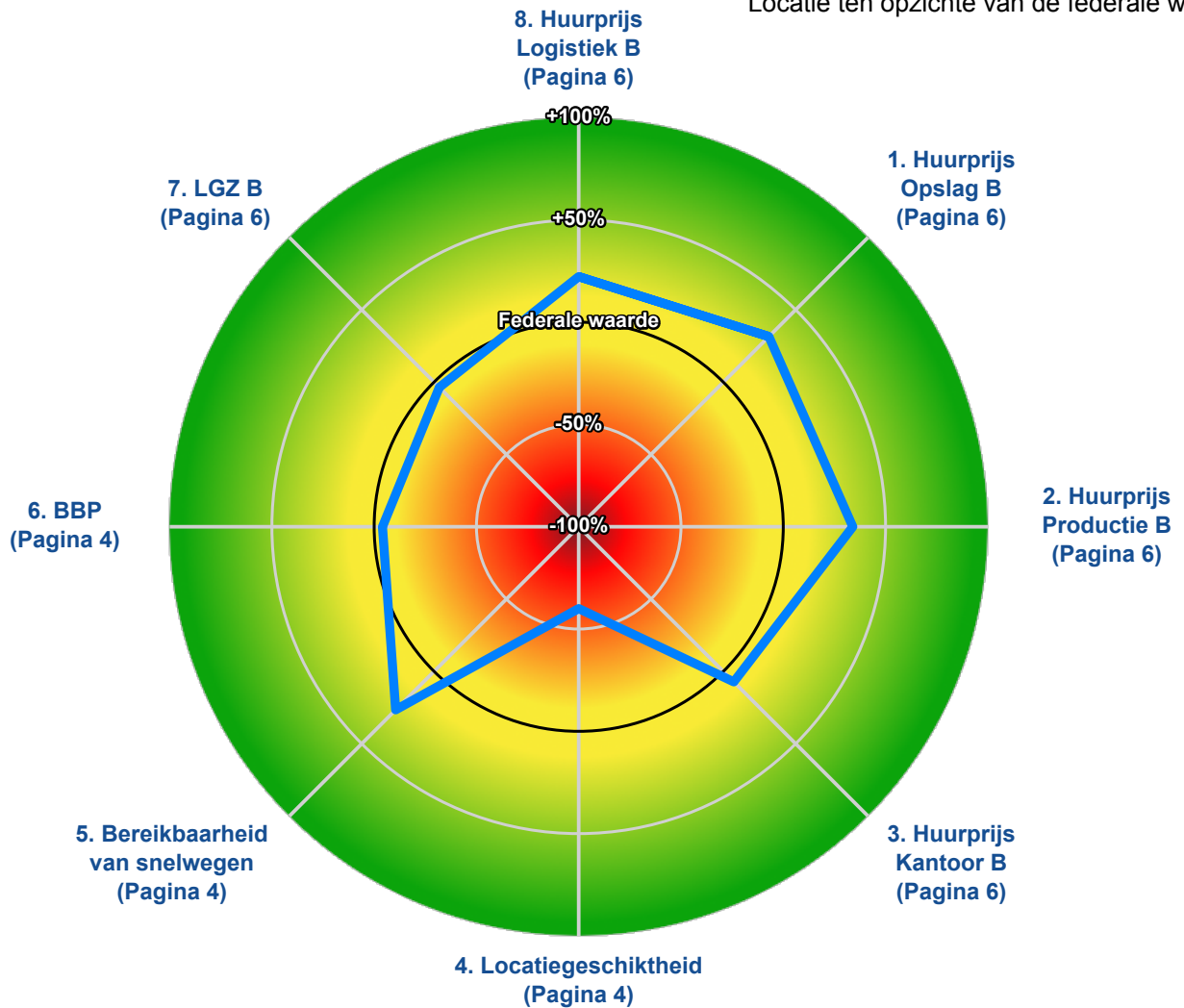
Podregion	Nowotarski	Gemeentelijk samenwerkingsverband	Zakopane
Aantal inwoners	27.191	Bevolkingsdichtheid	323 Inwoners per km ²
Industrialscore (EUR)	CC (slecht)		
Bereikbaarheid	Federale waarde	Zakopane	Afw. van de federale overheid
Snelwegen	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Autowegen	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Rijkswegen	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Structuurgegevens	Federale waarde	Nowotarski	Afw. van de federale overheid
Aandeel werkenden in de bevolking*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Aandeel bevolking van 18-65 jaar in de bevolking*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
Bruto binnenlands product per werkzame persoon*	24.014,50 €	23.037,90 €	-4,1 %

* NUTS3-niveau (Podregion)



3 Locatieoverzicht

Locatie ten opzichte van de federale waarde



Locatie ten opzichte van de podregio



4 Huren (gemeente)

Mediaan van de markthuren voor Zakopane (2025)

Uitrustingsklasse	Huur ¹	Gemiddelde ²	Afwijking ³	Standaardafw. ⁴
Magazijnoppervlakken A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Magazijnoppervlakken B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Magazijnoppervlakken C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Logistieke oppervlakken A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Logistieke oppervlakken B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Logistieke oppervlakken C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Productieruimten A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Productieruimten B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Productieruimten C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Kantoorruimten A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Kantoorruimten B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Kantoorruimten C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

5 Rendement per kwaliteitsklasse (gemeente)

Gemiddeld rendement in Zakopane (2025)

Uitrustingsklasse	Rentevoet
Rendement A	7,4 %
Rendement B	9,2 %
Rendement C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Onderhoudskosten (Podregion)

Gemiddelde onderhoudskosten in de subregio

Gebruik	2025
Magazijnoppervlakken A	4,48 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken B	3,58 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken C	2,55 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken A	4,48 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken B	3,58 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken C	2,55 €/m ² /Jaar
Productieruimten A	6,14 €/m ² /Jaar
Productieruimten B	4,21 €/m ² /Jaar
Productieruimten C	3,45 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten A	3,85 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten B	2,33 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten C	1,84 €/m ² /Jaar

7 Beheerkosten (Podregion)

Gemiddelde beheerkosten in de subregio

Gebruik	2025
Magazijnoppervlakken A	1,39 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken B	1,25 €/m ² /Jaar
Magazijnoppervlakken C	0,90 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken A	1,39 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken B	1,30 €/m ² /Jaar
Logistieke oppervlakken C	0,90 €/m ² /Jaar
Productieruimten A	1,75 €/m ² /Jaar
Productieruimten B	1,70 €/m ² /Jaar
Productieruimten C	1,52 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten A	1,34 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten B	0,94 €/m ² /Jaar
Kantoorruimten C	0,85 €/m ² /Jaar



8 Bronnen

Bronnen:

Statistische basisgegevens: statistische bureaus; Europees grensoverschrijdend afstandsmodel op basis van eigen onderzoek
Huren: eigen onderzoek
Vastgoedrendement: eigen onderzoek

9 Definities

EU-heatmap

De heatmap voor industrieel vastgoed is gebaseerd op een uitgebreid beoordelingsmodel dat gebruikmaakt van een grensoverschrijdend afstandsmodel en diverse statistische basisgegevens. Als AAA geclassificeerde locaties vormen de optimale locaties die aan de hoogste eisen voldoen. Locaties met vergelijkbare kenmerken worden op basis van hun overeenstemming met deze AAA-normen ingedeeld in categorieën van AA tot C, waarbij AA zeer dicht bij de ideale omstandigheden ligt en C de minst geschikte locaties aanduidt. Deze systematische indeling maakt een duidelijke beoordeling mogelijk van de geschiktheid van locaties voor industrieel vastgoed binnen het betreffende land en onderling.

NUTS-niveau (administratieve grenzen) Bronnen:

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

De NUTS-classificatie (Nomenclatuur van territoriale eenheden voor de statistiek) is een hiërarchisch systeem voor de indeling van het economische grondgebied van de EU met als doel:

- het verzamelen, ontwikkelen en harmoniseren van Europese regionale statistieken,
- sociaaleconomische analyses van de regio's,
 - NUTS 1: grotere sociaaleconomische regio's,
 - NUTS 2: basisregio's voor de toepassing van regionaal beleid,
 - NUTS 3: kleinere regio's voor specifieke diagnoses,
- de vormgeving van het regionale beleid van de EU,
 - regio's die in aanmerking komen voor steun uit het cohesiebeleid zijn gedefinieerd op NUTS 2-niveau,
 - het cohesieverslag is tot nu toe hoofdzakelijk op NUTS 2-niveau opgesteld.

Onderhoudskosten

Onderhoudskosten zijn kosten die ontstaan om het gebouw in de staat te houden die volgens de bestemming en de overeenkomst is vereist. In het commerciële huurrecht kunnen deze kosten in principe worden toegerekend aan de huurder, de verhuurder of gedeeltelijk aan beide contractpartijen.

² Gemiddelde onderhoudskosten voor hal- en kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Polen in het jaar 2025 met een vergelijkbare geschiktheidsklasse van de locatie als Zakopane (zie sectie: IndustrialScore)

³ Afwijking van de onderhoudskosten in het jaar 2025 ten opzichte van het nationale gemiddelde² van alle vergelijkbare plaatsen in het jaar 2025

Beheerkosten

Beheerkosten zijn volgens §19 ImmoWertV kosten voor de arbeidskrachten en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer van het perceel, evenals voor de wettelijke of vrijwillige controle van de jaarrekening en het toezicht.

² Gemiddelde beheerkosten voor hal- en kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Polen in het jaar 2025 met een vergelijkbare geschiktheidsklasse van de locatie als Zakopane (zie sectie: IndustrialScore)



⁹ Afwijking van de beheerkosten in het jaar 2025 ten opzichte van het nationale gemiddelde² van alle vergelijkbare plaatsen in het jaar 2025



Indeling van hal- en kantoorruimten

Opslaghallen dienen primair voor de opslag van goederen. Ze hebben vaak een lage vrije hoogte en beschikken slechts over een beperkt aantal gelijkvloerse poorten of laadperrons.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	8,5 m of meer	6,0 m tot jonger dan 8,5 m	minder dan 6,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot jonger dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minstens 1 poort per 1.000 m ² haloppervlak	minstens 1 poort per 2.500 m ² haloppervlak	minder dan 1 poort per 2.500 m ² haloppervlak
Laad- en loszones/manoeuvruimte voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en raamstroken	daglicht via lichtkoepels of raamstroken	onvoldoende

Logistieke hallen combineren de functies opslag en distributie. Ze beschikken over een grotere halhoogte en -diepte en over een groter aantal laaddocks dan conventionele opslaghallen. Logistieke hallen zijn in de regel verwarmd en uitgerust met een sprinklerinstallatie.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar/ouderdom	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	10,5 m of meer	7,0 m tot jonger dan 10,5 m	jonger dan 7,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot jonger dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minimaal 1 laaddock per 1.000 m ² haloppervlak plus gelijkvloerse poorten	minimaal 1 laaddock per 2.500 m ² haloppervlak	minder dan 1 laaddock per 2.500 m ² haloppervlak
Laad-/manoeuvruimten voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en raamstroken	daglicht via lichtkoepels of raamstroken	onvoldoende



Productiehallen dienen primair voor de vervaardiging van goederen. Ze zijn meestal verwarmd en beschikken over gelijkvloerse roldeuren, daglicht en deels over kraaninstallaties.

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Halhoogte	6,5 m of meer	6,0 m tot minder dan 6,5 m	minder dan 6,0 m
Vloerbelasting	5,0 t/m ² of meer	4,0 t/m ² tot minder dan 5,0 t/m ²	minder dan 4,0 t/m ²
Poorten	minstens 1 gelijkvloerse poort per 1.500 m ² haloppervlakte plus laadkuilpoorten	minstens 1 gelijkvloerse poort per 3.000 m ² haloppervlakte	minder dan 1 gelijkvloerse poort per 3.000 m ² haloppervlakte
Laad- en loszones/manoeuvruimte voor vrachtwagens	ruim	voldoende	onvoldoende
Verwarming	efficiënt	voldoende	geen verwarming
Daglicht	daglicht via lichtkoepels en vensterstroken	daglicht via lichtkoepels of vensterstroken	onvoldoende

Kantoorruimten

De beschouwde kantoorruimten zijn uitsluitend kantoorruimten in bedrijfs- en/of industriegebieden, die zich direct in of aan een halruimte bevinden. Als u huurprijzen zoekt voor een kantoorruimte die **NIET** is gekoppeld aan industrieel vastgoed, verwijzen wij u graag naar de [OfficeBundle](#).

	Uitrustingsklasse A	Uitrustingsklasse B	Uitrustingsklasse C
Bouwjaar/leeftijd	jonger dan 10 jaar	10 tot jonger dan 25 jaar	25 jaar en ouder
Vrije hoogte	3,0 m of meer	2,5 m tot jonger dan 3,0 m	jonger dan 2,5 m
Zonwering	buitenzijde, elektrisch	buitenzijde, handmatig met slinger	niet aanwezig
Bekabeling	verhoogde vloer	holle vloer	vensterbank/plint
Koeling	airconditioning	klimaatplafond	niet aanwezig
Veiligheid	toegangscontrole, videobewaking	toegangscontrole	niet aanwezig



Huren

De vermelde huurprijzen zijn de medianen van de aangeboden huren op basis van de te beschouwen gemeente. Hiervoor zijn de aanbiedingen op alle belangrijke vastgoedportalen geanalyseerd en vervolgens geclusterd naar hoofdgebruikssoorten en uitrustingsklassen. Naast vergelijkbare objecttypen en liggingen worden ook vergelijkbare grondwaarden meegenomen. De mediaan is gebaseerd op ten minste 5 vergelijkbare gebouwen.

De huurprijzen worden afzonderlijk weergegeven naar de uitrustingsklassen modern (A), functioneel (B) en eenvoudig (C), evenals naar de hoofdgebruikssoorten logistiek, opslag en productie, in €/m² bruto-vloeroppervlak (BGF), netto.

Om het probleem van "uitschieters" in de gegevensgroepen te vermijden, is er bewust niet gekozen voor gemiddelde huren.

¹ Huur voor hal- en kantoorruimten in Zakopane (GISCO PL219|PL_1001121691701) in het jaar 2025

² Gemiddelde huur voor hal- en kantoorruimten van alle steden en gemeenten in Polen in het jaar 2025 met een vergelijkbare geschiktheidsklasse van de locatie als Zakopane (zie sectie: IndustrialScore)

³ Afwijking van de huur¹ in het jaar 2025 ten opzichte van het landelijke gemiddelde² van alle vergelijkbare plaatsen in het jaar 2025

De vermelde huurprijzen hebben uitsluitend betrekking op kantoorruimten in bedrijfs- en/of industriegebieden die zich direct in of aan een halruimte bevinden.

Vastgoedrendement

Vastgoedrente §21 lid 2 van de ImmoWertV

"Vastgoedrendementen zijn kapitalisatierentes waarmee marktwaarden van percelen, afhankelijk van het type perceel, gemiddeld marktconform worden vergoed. Vastgoedrendementen worden volgens de beginselen van de inkomstenwaardemethode overeenkomstig §§ 27 tot en met 34 vastgesteld op basis van geschikte kooprijzen en de daarmee overeenstemmende netto-opbrengsten."

De bepaling van het vastgoedrendement vindt plaats met een omgestelde inkomstenwaardeformule (inkomstenwaardemethode), analoog aan de ImmoWertV. De bepaling gebeurt hierbij iteratief.

Het vermelde vastgoedrendement geldt op gemeentelijk niveau. De indeling A, B en C heeft betrekking op een industrieel vastgoedobject met:

- A: bouwleeftijd minder dan 10 jaar
- B: bouwleeftijd tussen 10 en 25 jaar
- C: bouwleeftijd ouder dan 25 jaar

Bij gegroeide industriële complexen moet de bouwleeftijd per gebouwdeel of de fictief bepaalde gemiddelde bouwleeftijd van het totale complex worden gehanteerd.

Mediaan

De mediaan is een centrummaat voor verdelingen in de statistiek. De mediaan van een aantal waarden is het getal dat in het midden staat wanneer men de waarden naar grootte sorteert. Algemeen verdeelt een mediaan een steekproef, een aantal waarden of een verdeling in twee helften, zodat de waarden in de ene helft kleiner zijn dan de mediaanwaarde en in de andere helft groter. De mediaan behoort tot de groep van de kwantielen en kan ook worden beschouwd als het 0,5-kwantiel. In vergelijking met het rekenkundig gemiddelde, vaak simpelweg gemiddelde genoemd, is de mediaan robuuster ten opzichte van uitschieters (extreem afwijkende waarden).

Standaardafwijking

De standaardafwijking is de vierkantswortel van de variantie. Zij geeft het bereik aan waarbinnen zich een groot deel van de meetwaarden bevindt (ca. 68% bij een normale verdeling), wanneer men haar van de mediaan aftrekt respectievelijk eraan toevoegt. Voor normalisatiedoeleinden wordt zij hier in de tekst uitgedrukt als percentage van het telkens vermelde gemiddelde. Hoe verder een waarde buiten het bereik van de standaardafwijking valt, des te ongebruikelijker deze is voor de betreffende populatie.





10 Contact en colofon

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Duitsland

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

Directeur: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Disclaimer

De hierin opgenomen informatie is afkomstig uit bronnen die als betrouwbaar worden beschouwd en is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij twijfelen niet aan de juistheid ervan, maar hebben deze niet gecontroleerd. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid en geven noch een garantie, noch doen wij toezeggingen. Het is aan u om de juistheid en volledigheid ervan onafhankelijk te bevestigen. Alle gehanteerde prognoses, standpunten, aannames of schattingen dienen uitsluitend als voorbeelden en vormen noch de huidige noch de toekomstige marktontwikkeling en zijn niet bedoeld voor distributie of als aanbeveling tot aankoop of verkoop van een bepaalde financiële belegging.

Deze informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de klanten van IndustrialPort GmbH & Co. KG en mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IndustrialPort GmbH & Co. KG worden vermenigvuldigd.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Verdere producten van IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Marktrapporten: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Waardering: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Advies: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

en verdere producten. Op maat gemaakt voor uw behoeften in de hallensector.

Alle producten kunnen worden besteld via www.industrialport.net.