



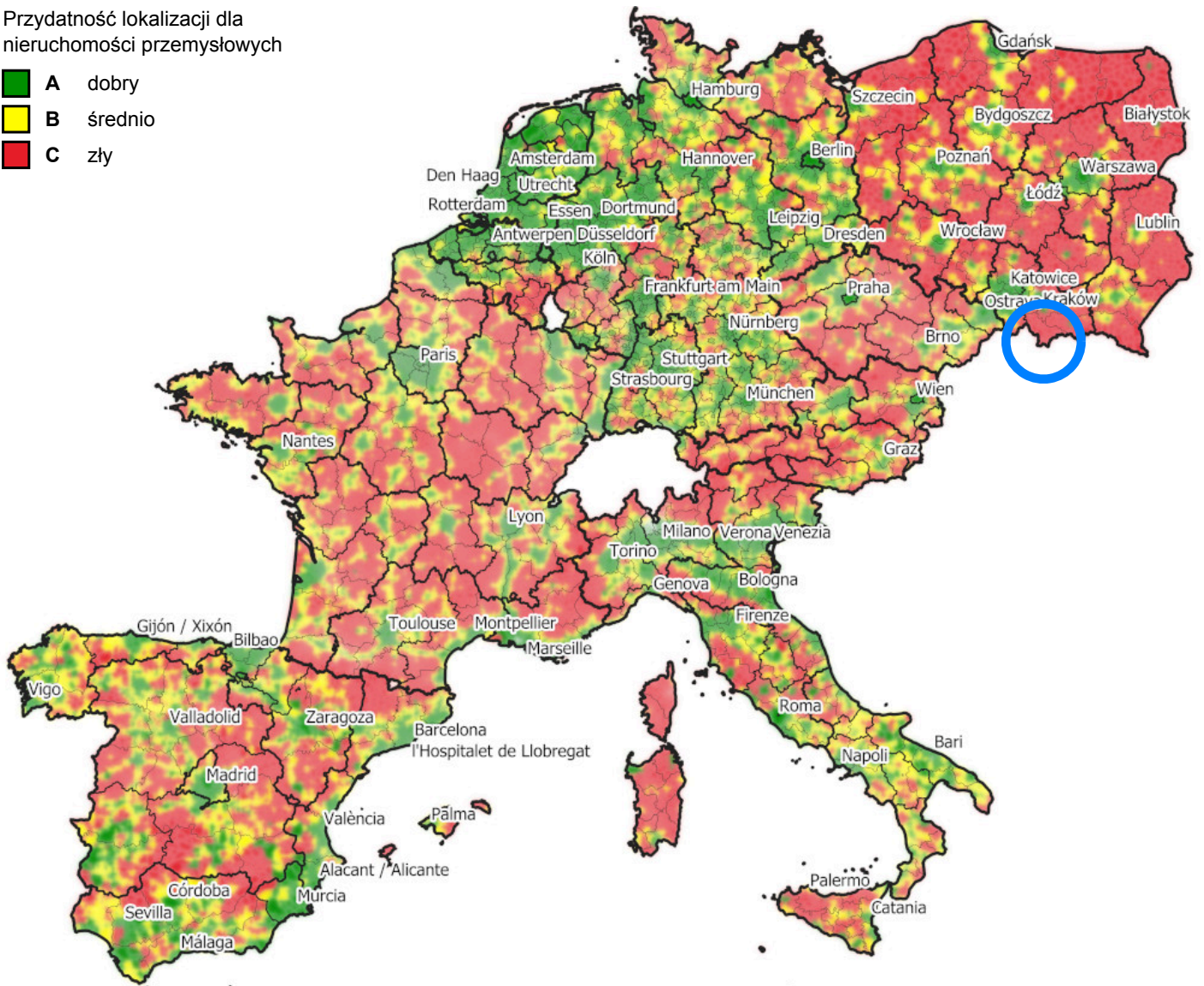
# IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Stan na: 31.12.2025)

## Położenie lokalizacji w obrębie najważniejszych krajów UE

Przydatność lokalizacji dla nieruchomości przemysłowych

- A dobry
- B średnio
- C zły

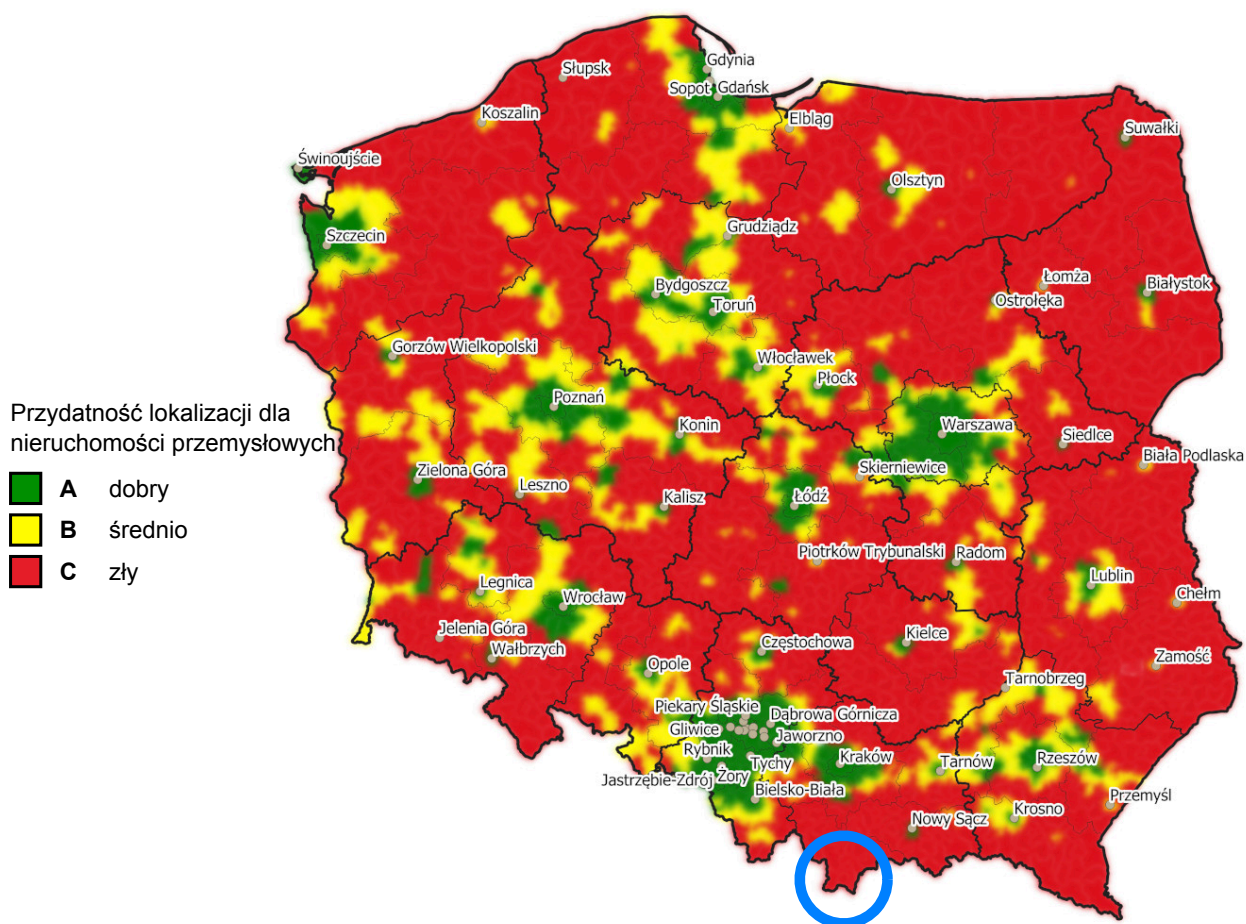


Źródło mapy: IndustrialPort  
 Stan na: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



## Mapa krajowa



Źródło mapy: IndustrialPort, © EuroGeographics w zakresie granic administracyjnych  
Stan na: 31.12.2025

**Ogólnoeuropejska przydatność lokalizacji zgodnie z IndustrialScore dla Zakopane: CC**

Ta miejscowość znajduje się w czwartym kwartylu w porównaniu europejskim.



## 1 Regionalny rynek nieruchomości przemysłowych i logistycznych

Zakopane leży w południowej Polsce, w województwie małopolskim, u podnóża Tatr, blisko granicy ze Słowacją. Położenie górskie i turystyczny charakter miasta wyraźnie wpływają na strukturę przestrzenną oraz dostępność terenów pod działalność gospodarczą. Zabudowa jest rozproszona i w dużej mierze podporządkowana funkcjom mieszkaniowym, usługowym oraz turystycznym.

Z perspektywy nieruchomości przemysłowych i logistycznych Zakopane nie należy do głównych lokalizacji tego typu w Polsce. Ograniczenia wynikają przede wszystkim z ukształtowania terenu, wysokiego udziału terenów chronionych oraz ograniczonej dostępności większych, płaskich działek inwestycyjnych. Warunki te utrudniają rozwój dużych parków magazynowych, zakładów produkcyjnych czy centrów dystrybucyjnych o skali spotykanej w regionach nizinnych.

Dostępność transportowa opiera się głównie na układzie drogowym prowadzącym w kierunku Nowego Targu i dalej do głównych korytarzy komunikacyjnych regionu. Ruch towarowy jest możliwy, ale lokalna infrastruktura nie sprzyja intensywnej obsłudze ciężkiego transportu ani operacjom wymagającym dużych powierzchni składowych. W praktyce bardziej realne są niewielkie obiekty zaplecza technicznego, lokalne magazyny, warsztaty oraz nieruchomości wspierające handel i usługi.

Rynek nieruchomości w Zakopanem jest silnie kształtowany przez popyt turystyczny, co podnosi konkurencję o grunty i ogranicza ich dostępność dla funkcji przemysłowych. W efekcie lokalizacja ta ma znaczenie przede wszystkim dla działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, zaopatrzeniem lokalnym oraz drobną logistyką ostatniej mili, a nie dla dużych inwestycji przemysłowych.



## 2 Podstawowe dane statystyczne

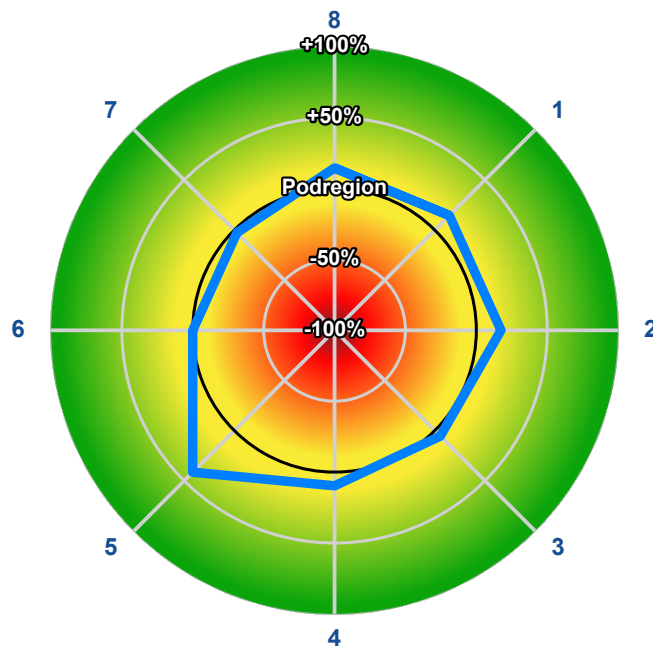
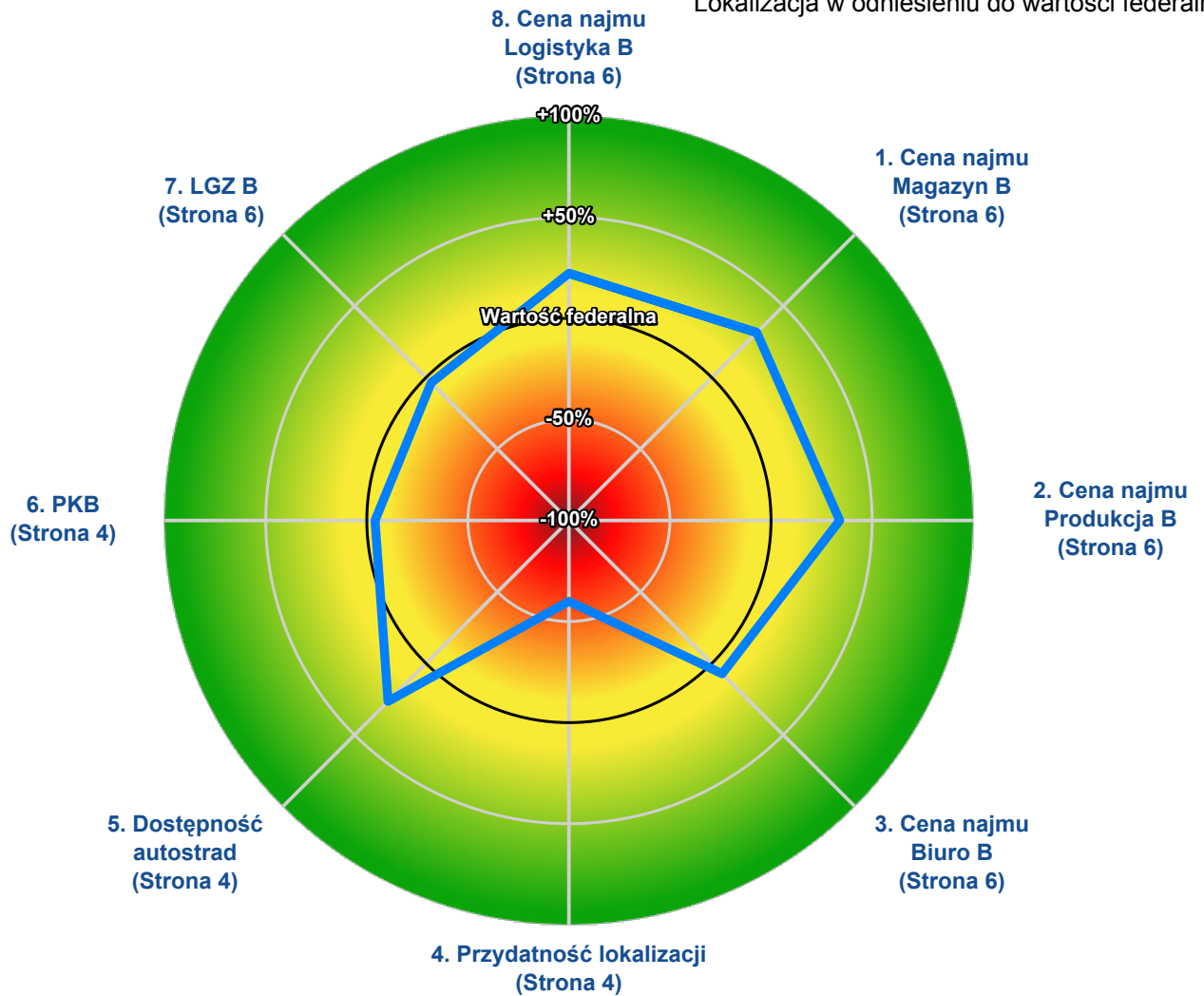
Podregion	Nowotarski	Związek gmin	Zakopane
Liczba mieszkańców	27 191	Gęstość zaludnienia	323 Liczba mieszkańców na km <sup>2</sup>
Industrialscore (EUR)	CC (zły)		
Dostępność	Wartość federalna	Zakopane	Odch. od rządu federalnego
Autostrady	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Drogi ekspresowe	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Drogi federalne	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Dane strukturalne	Wartość federalna	Nowotarski	Odch. od rządu federalnego
Udział zatrudnionych w populacji*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Udział populacji w wieku 18-65 lat w populacji*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
Produkt krajowy brutto na pracującego*	24 014,50 €	23 037,90 €	-4,1 %

\* poziom NUTS3 (Podregion)



### 3 Przegląd lokalizacji

Lokalizacja w odniesieniu do wartości federalnej



Lokalizacja w odniesieniu do podregionu



## 4 Czynsze (gmina)

Mediana czynszów rynkowych dla Zakopane (2025)

Klasa wyposażenia	Czynsz <sup>1</sup>	Średnia <sup>2</sup>	Odchylenie <sup>3</sup>	Odch. stand. <sup>4</sup>
Powierzchnie magazynowe A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Powierzchnie magazynowe B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Powierzchnie magazynowe C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Powierzchnie logistyczne A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Powierzchnie logistyczne B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Powierzchnie logistyczne C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Powierzchnie produkcyjne A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Powierzchnie produkcyjne B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Powierzchnie produkcyjne C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Powierzchnie biurowe A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Powierzchnie biurowe B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Powierzchnie biurowe C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

## 5 Stopa zwrotu według klasy jakości (gmina)

Średnia rentowność w Zakopane (2025)

Klasa wyposażenia	Stopa procentowa
Stopa zwrotu A	7,4 %
Stopa zwrotu B	9,2 %
Stopa zwrotu C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



## 6 Koszty utrzymania (Podregion)

Średnie koszty utrzymania w podregionie

Użytkowanie	2025
Powierzchnie magazynowe A	4,48 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie magazynowe B	3,58 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie magazynowe C	2,55 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne A	4,48 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne B	3,58 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne C	2,55 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne A	6,14 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne B	4,21 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne C	3,45 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe A	3,85 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe B	2,33 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe C	1,84 €/m <sup>2</sup> /Rok

## 7 Koszty administracyjne (Podregion)

Średnie koszty zarządzania w podregionie

Użytkowanie	2025
Powierzchnie magazynowe A	1,39 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie magazynowe B	1,25 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie magazynowe C	0,90 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne A	1,39 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne B	1,30 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie logistyczne C	0,90 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne A	1,75 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne B	1,70 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie produkcyjne C	1,52 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe A	1,34 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe B	0,94 €/m <sup>2</sup> /Rok
Powierzchnie biurowe C	0,85 €/m <sup>2</sup> /Rok



## 8 Źródła

### Źródła:

Statystyczne dane bazowe: urzędy statystyczne; ogólnoeuropejski, transgraniczny model odległości oparty na własnych badaniach  
Czynsze: badania własne  
Stopa kapitalizacji nieruchomości: badania własne

## 9 Definicje

### Mapa ciepła UE

Mapa ciepła dla nieruchomości przemysłowych opiera się na kompleksowym modelu oceny, który wykorzystuje transgraniczny model odległości oraz różnorodne statystyczne dane bazowe. Lokalizacje sklasyfikowane jako AAA stanowią lokalizacje optymalne, spełniające najwyższe wymagania. Lokalizacje o podobnych cechach są klasyfikowane do kategorii od AA do C na podstawie stopnia zgodności z tymi standardami AAA, przy czym AA oznacza warunki bardzo zbliżone do idealnych, a C wskazuje lokalizacje najmniej odpowiednie. Ten systematyczny podział umożliwi jasną ocenę przydatności lokalizacji dla nieruchomości przemysłowych w danym kraju oraz w porównaniu między sobą.

### Poziom NUTS (granice administracyjne) Źródła:

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

Klasyfikacja NUTS (Nomenklatura Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych) jest hierarchicznym systemem podziału terytorium gospodarczego UE w celu:

- gromadzenia, opracowywania i harmonizacji europejskich statystyk regionalnych,
- analiz społeczno-ekonomicznych regionów,
  - NUTS 1: większe regiony społeczno-ekonomiczne,
  - NUTS 2: regiony podstawowe do stosowania polityki regionalnej,
  - NUTS 3: mniejsze regiony do szczegółowych diagnoz,
- kształtowania polityki regionalnej UE,
  - regiony kwalifikujące się do wsparcia w ramach polityki spójności są definiowane na poziomie NUTS 2,
  - raport spójności był dotychczas opracowywany głównie na poziomie NUTS 2.

### Koszty utrzymania

Koszty utrzymania to koszty ponoszone w celu utrzymania budynku w stanie zgodnym z jego przeznaczeniem i warunkami umowy. W prawie najmu komercyjnego koszty te mogą co do zasady zostać przypisane najemcy, wynajmującemu albo częściowo obu stronom umowy.

<sup>2</sup> Średnie koszty utrzymania dla powierzchni halowych i biurowych we wszystkich miastach i gminach w Polsce w roku 2025 o porównywalnej klasie przydatności lokalizacji jak Zakopane (zob. sekcja: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchylenie kosztów utrzymania w roku 2025 od średniej krajowej<sup>2</sup> wszystkich porównywalnych miejscowości w roku 2025

### Koszty zarządzania

Koszty zarządzania zgodnie z §19 ImmoWertV to koszty personelu i urzędzeń niezbędnych do zarządzania nieruchomością gruntową, a także ustawowego lub dobrowolnego badania rocznego sprawozdania finansowego i nadzoru.

<sup>2</sup> Średnie koszty zarządzania dla powierzchni halowych i biurowych we wszystkich miastach i gminach w Polsce w roku 2025 o porównywalnej klasie przydatności lokalizacji jak Zakopane (zob. sekcja: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchylenie kosztów zarządzania w roku 2025 od średniej krajowej<sup>2</sup> wszystkich porównywalnych miejscowości w roku 2025



### Podział powierzchni halowych i biurowych

**Hale magazynowe** służą przede wszystkim do składowania towarów. Często mają niewielką wysokość w świetle oraz dysponują jedynie ograniczoną liczbą bram z poziomu terenu lub ramp.

	Klasa standardu A	Klasa standardu B	Klasa standardu C
<b>Wiek budynku</b>	poniżej 10 lat	od 10 do poniżej 25 lat	25 lat i więcej
<b>Wysokość hali</b>	8,5 m lub więcej	od 6,0 m do poniżej 8,5 m	poniżej 6,0 m
<b>Nośność posadzki</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> lub więcej	od 4,0 t/m <sup>2</sup> do poniżej 5,0 t/m <sup>2</sup>	poniżej 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Bramy</b>	co najmniej 1 brama na 1.000 m <sup>2</sup> powierzchni hali	co najmniej 1 brama na 2.500 m <sup>2</sup> powierzchni hali	mniej niż 1 brama na 2.500 m <sup>2</sup> powierzchni hali
<b>Strefy załadunku/place manewrowe dla samochodów ciężarowych</b>	obszerne	wystarczające	niewystarczające
<b>Ogrzewanie</b>	efektywne	wystarczające	brak ogrzewania
<b>Światło dzienne</b>	światłodienne przez świetliki dachowe i pasma okienne	światłodienne przez świetliki dachowe lub pasma okienne	niewystarczające

**Hale logistyczne** łączą funkcje magazynowania i dystrybucji. Charakteryzują się większą wysokością i głębokością hali oraz większą liczbą bram przeładunkowych niż tradycyjne hale magazynowe. Hale logistyczne są z reguły ogrzewane i wyposażone w instalację tryskaczową.

	Klasa standardu A	Klasa standardu B	Klasa standardu C
<b>Wiek budynku</b>	poniżej 10 lat	od 10 do poniżej 25 lat	25 lat i więcej
<b>Wysokość hali</b>	10,5 m lub więcej	od 7,0 m do poniżej 10,5 m	poniżej 7,0 m
<b>Nośność posadzki</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> lub więcej	od 4,0 t/m <sup>2</sup> do poniżej 5,0 t/m <sup>2</sup>	poniżej 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Bramy</b>	co najmniej 1 brama z rampą na każde 1.000 m <sup>2</sup> powierzchni hali plus bramy na poziomie terenu	co najmniej 1 brama z rampą na każde 2.500 m <sup>2</sup> powierzchni hali	mniej niż 1 brama z rampą na każde 2.500 m <sup>2</sup> powierzchni hali
<b>Strefy obsługi/manewrowe dla samochodów ciężarowych</b>	przestronne	wystarczające	niewystarczające
<b>Ogrzewanie</b>	efektywne	wystarczające	brak ogrzewania
<b>Światło dzienne</b>	światłodienne przez świetliki i pasma okienne	światłodienne przez świetliki lub pasma okienne	niewystarczające



**Hale produkcyjne** służą przede wszystkim do wytwarzania towarów. Zazwyczaj są ogrzewane i wyposażone w bramy wjazdowe z poziomu terenu, dostęp światła dziennego oraz częściowo w suwnice.

	Klasa standardu A	Klasa standardu B	Klasa standardu C
<b>Wiek budynku</b>	poniżej 10 lat	od 10 do poniżej 25 lat	25 lat i więcej
<b>Wysokość hali</b>	6,5 m lub więcej	od 6,0 m do poniżej 6,5 m	poniżej 6,0 m
<b>Nośność posadzki</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> lub więcej	od 4,0 t/m <sup>2</sup> do poniżej 5,0 t/m <sup>2</sup>	poniżej 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Bramy</b>	co najmniej 1 brama z poziomu terenu na każde 1.500 m <sup>2</sup> powierzchni hali plus bramy dokowe	co najmniej 1 brama z poziomu terenu na każde 3.000 m <sup>2</sup> powierzchni hali	mniej niż 1 brama z poziomu terenu na każde 3.000 m <sup>2</sup> powierzchni hali
<b>Strefy obsługi/manewrowe dla samochodów ciężarowych</b>	przestronne	wystarczające	niewystarczające
<b>Ogrzewanie</b>	efektywne	wystarczające	brak ogrzewania
<b>Światło dzienne</b>	światłodziennie przez świetliki dachowe i pasma okienne	światłodziennie przez świetliki dachowe lub pasma okienne	niewystarczające

#### Powierzchnie biurowe

Analizowane powierzchnie biurowe to wyłącznie powierzchnie biurowe na terenach handlowych i/lub przemysłowych, które znajdują się bezpośrednio w hali lub przy powierzchni hali. Jeśli szukają Państwo stawek czynszu dla powierzchni biurowej **NIE**powiązanej z nieruchomościami przemysłowymi, chętnie odsyłamy do [OfficeBundle](#).

	Klasa standardu A	Klasa standardu B	Klasa standardu C
<b>Wiek budynku</b>	poniżej 10 lat	od 10 do poniżej 25 lat	25 lat i więcej
<b>Wysokość w świetle</b>	3,0 m lub więcej	od 2,5 m do poniżej 3,0 m	poniżej 2,5 m
<b>Ochrona przeciwsłoneczna</b>	zewnątrzna, elektryczna	zewnątrzna, ręczna z korbą	brak
<b>Okablowanie</b>	podłoga podniesiona	podłoga z pustką techniczną	parapet/listwa przypodłogowa
<b>Chłodzenie</b>	klimatyzacja	strop chłodzący	brak
<b>Bezpieczeństwo</b>	kontrola dostępu, monitoring wizyjny	kontrola dostępu	brak



## Czynsze

Podane stawki czynszu są medianami czynszów ofertowych na podstawie analizowanej gminy. W tym celu przeanalizowano oferty we wszystkich istotnych portalach nieruchomościowych, a następnie pogrupowano je według głównych rodzajów użytkowania i klas standardu. Uwzględnia się przy tym, obok porównywalnych typów obiektów i lokalizacji, także porównywalne wartości gruntów. Mediana jest wyznaczana na podstawie co najmniej 5 porównywalnych budynków.

Stawki czynszu są prezentowane oddzielnie według klas standardu: nowoczesny (A), funkcjonalny (B) i prosty (C), a także według głównych rodzajów użytkowania: logistyka, magazynowanie i produkcja, w wysokości €/m<sup>2</sup> powierzchni brutto (BGF), netto.

Aby uniknąć problemu „wartości odstających” w grupach danych, świadomie nie zastosowano średnich stawek czynszu.

<sup>1</sup> Czynsz za powierzchnie halowe i biurowe w Zakopane (GISCO PL219|PL\_1001121691701) w roku 2025

<sup>2</sup> Średni czynsz za powierzchnie halowe i biurowe we wszystkich miastach i gminach w Polsce w roku 2025 o porównywalnej klasie przydatności lokalizacji jak Zakopane (zob. sekcja: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchylenie czynszu<sup>1</sup> w roku 2025 od średniej krajowej<sup>2</sup> wszystkich porównywalnych miejscowości w roku 2025

Podane stawki czynszu odnoszą się wyłącznie do powierzchni biurowych na terenach komercyjnych i/lub przemysłowych, które znajdują się bezpośrednio w obrębie powierzchni halowej lub przy niej.

## Stopa kapitalizacji nieruchomości

Stopa kapitalizacji nieruchomości §21 ust. 2 ImmoWertV

"Stopy kapitalizacji nieruchomości są stopami kapitalizacji, za pomocą których wartości rynkowe gruntów są przeciętnie oprocentowywane zgodnie z warunkami rynkowymi, w zależności od rodzaju nieruchomości. Stopy kapitalizacji nieruchomości ustala się zgodnie z zasadami metody dochodowej określonymi w §§ 27 do 34 na podstawie odpowiednich cen zakupu i odpowiadających im dochodów netto."

Ustalenie stopy kapitalizacji nieruchomości odbywa się przy użyciu przekształconego wzoru metody dochodowej, analogicznie do ImmoWertV. Ustalenie to przeprowadza się iteracyjnie.

Podana stopa kapitalizacji nieruchomości dotyczy poziomu gminy. Podział na A, B i C odnosi się do nieruchomości przemysłowej o:

- A: wieku budynku poniżej 10 lat
- B: wieku budynku od 10 do 25 lat
- C: wieku budynku powyżej 25 lat

W przypadku rozbudowywanych kompleksów przemysłowych należy przyjąć wiek budynku dla każdej części budynku albo fikcyjnie ustalony średni wiek budowy całego kompleksu.

## Mediana

Mediana jest miarą położenia dla rozkładów w statystyce. Mediana zbioru wartości to liczba znajdująca się pośrodku po uporządkowaniu wartości według wielkości. Ogólnie mediana dzieli próbę, zbiór wartości lub rozkład na dwie połowy, tak że wartości w jednej połowie są mniejsze od wartości mediany, a w drugiej większe. Mediana należy do grupy kwantyli i może być również traktowana jako kwantyl 0,5. W porównaniu ze średnią arytmetyczną, często nazywaną po prostu średnią, mediana jest bardziej odporna na wartości odstające (skrajnie odbiegające wartości).

## Odchylenie standardowe

Odchylenie standardowe jest pierwiastkiem kwadratowym z wariancji. Określa zakres, w którym znajduje się duża część wartości pomiarowych (ok. 68% przy rozkładzie normalnym), jeśli odejmiemy je od mediany lub dodamy do niej. W celu normalizacji jest ono tutaj wyrażone jako wartość procentowa odpowiedniej podanej średniej. Im bardziej dana wartość wykracza poza zakres odchylenia standardowego, tym bardziej jest nietypowa dla danej populacji.



## 10 Kontakt i stopka redakcyjna

IndustrialPort GmbH & Co. KG  
Rodergasse 15  
65510 Idstein  
Niemcy

E-mail: [info@industrialport.net](mailto:info@industrialport.net)  
Telefon: +49 6126 979 0000

Dyrektor zarządzający: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS  
Rejestr handlowy: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

### Wyłączenie odpowiedzialności

Zawarte tutaj informacje pochodzą ze źródeł uznawanych za wiarygodne i zostały opracowane z najwyższą możliwą starannością. Nie wążpimy w ich prawidłowość, jednak nie zostały przez nas zweryfikowane. Nie ponosimy za nie odpowiedzialności i nie udzielamy żadnej gwarancji ani zapewnień. Do Państwa należy niezależne potwierdzenie ich prawidłowości i kompletności. Wszelkie zastosowane prognozy, opinie, założenia lub szacunki służą wyłącznie jako przykłady i nie przedstawiają ani obecnego, ani przyszłego rozwoju rynku oraz nie są przeznaczone do dystrybucji ani jako rekomendacja kupna lub sprzedaży określonej inwestycji finansowej.

Informacje te są przeznaczone wyłącznie do użytku przez klientów IndustrialPort GmbH & Co. KG i nie mogą być powielane bez uprzedniej pisemnej zgody IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

## 11 Dalsze produkty IndustrialPort

Sklep internetowy: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>  
Raporty rynkowe: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>  
Wycena: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>  
Doradztwo: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>  
Indeks: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

oraz inne produkty. Dopasowane do Państwa potrzeb w sektorze hal.

**Wszystkie produkty można zamówić przez [www.industrialport.net](http://www.industrialport.net).**