



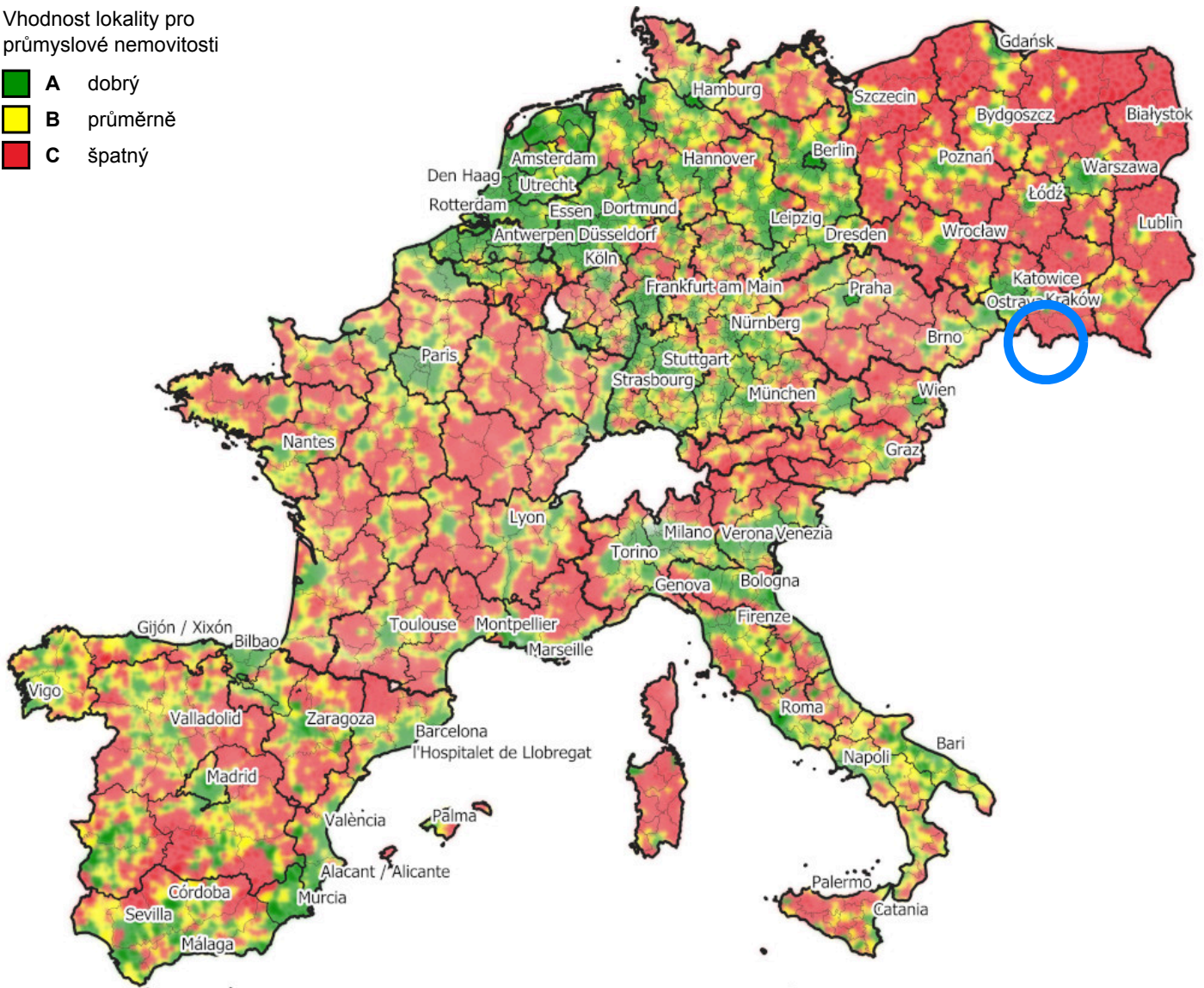
IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Stav k: 31.12.2025)

Poloha lokality v rámci nejdůležitějších zemí EU

Vhodnost lokality pro
 průmyslové nemovitosti

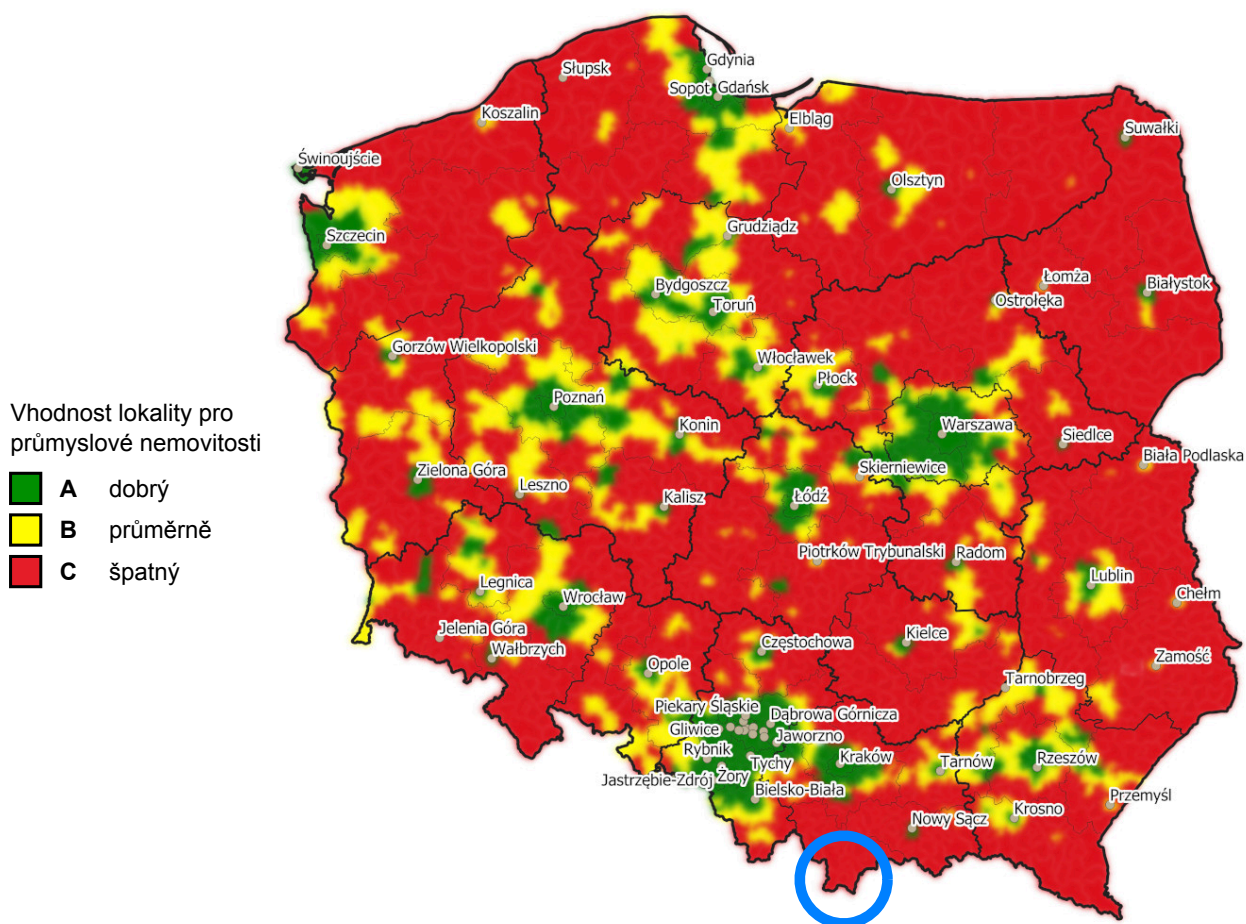
- A dobrý
- B průměrně
- C špatný



Zdroj mapy: IndustrialPort
 Stav k: 31.12.2025



Národní mapa



Zdroj mapy: IndustrialPort, © EuroGeographics ohledně správních hranic
 Stav k: 31.12.2025

Celoevropská vhodnost lokality podle IndustrialScore pro Zakopane: CC

Toto místo se nachází ve čtvrtém kvartilu v celoevropském srovnání.



1 Regionální trh průmyslových a logistických nemovitostí

Zakopane leží v jižním Polsku v podhůří a bezprostřední blízkosti Tater, v silně turisticky orientovaném prostředí s výrazným podílem služeb, ubytování a maloobchodu. Město má horský charakter, omezenější prostor pro rozsáhlejší průmyslovou výstavbu a vyšší citlivost na krajinné a environmentální podmínky než nížinné aglomerace.

Z hlediska průmyslových a logistických nemovitostí je lokalita spíše okrajová. Vhodnější jsou menší skladové a servisní objekty, zázemí pro místní distribuci, údržbu, stavební a technické služby nebo provozy navázané na cestovní ruch. Rozvoj větších logistických areálů je limitován terénem, dopravní kapacitou a dostupností větších ploch.

Dopravní napojení je orientováno především na regionální spojení směrem k Nowému Targu a dále na sever, zatímco přeshraniční a dálková logistika zde není hlavní funkcí území. Pro investice do průmyslových a logistických nemovitostí je proto Zakopane vhodné spíše pro menší, lokálně zaměřené provozy než pro rozsáhlé distribuční nebo výrobní areály.



2 Základní statistické údaje

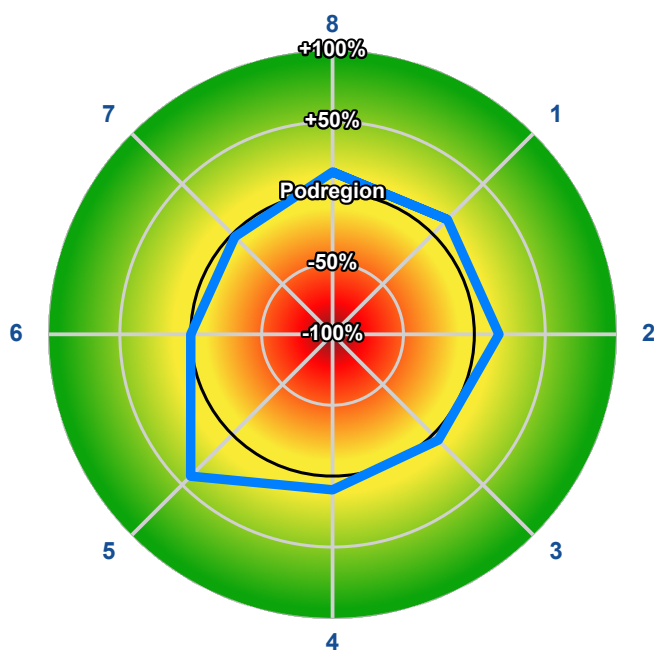
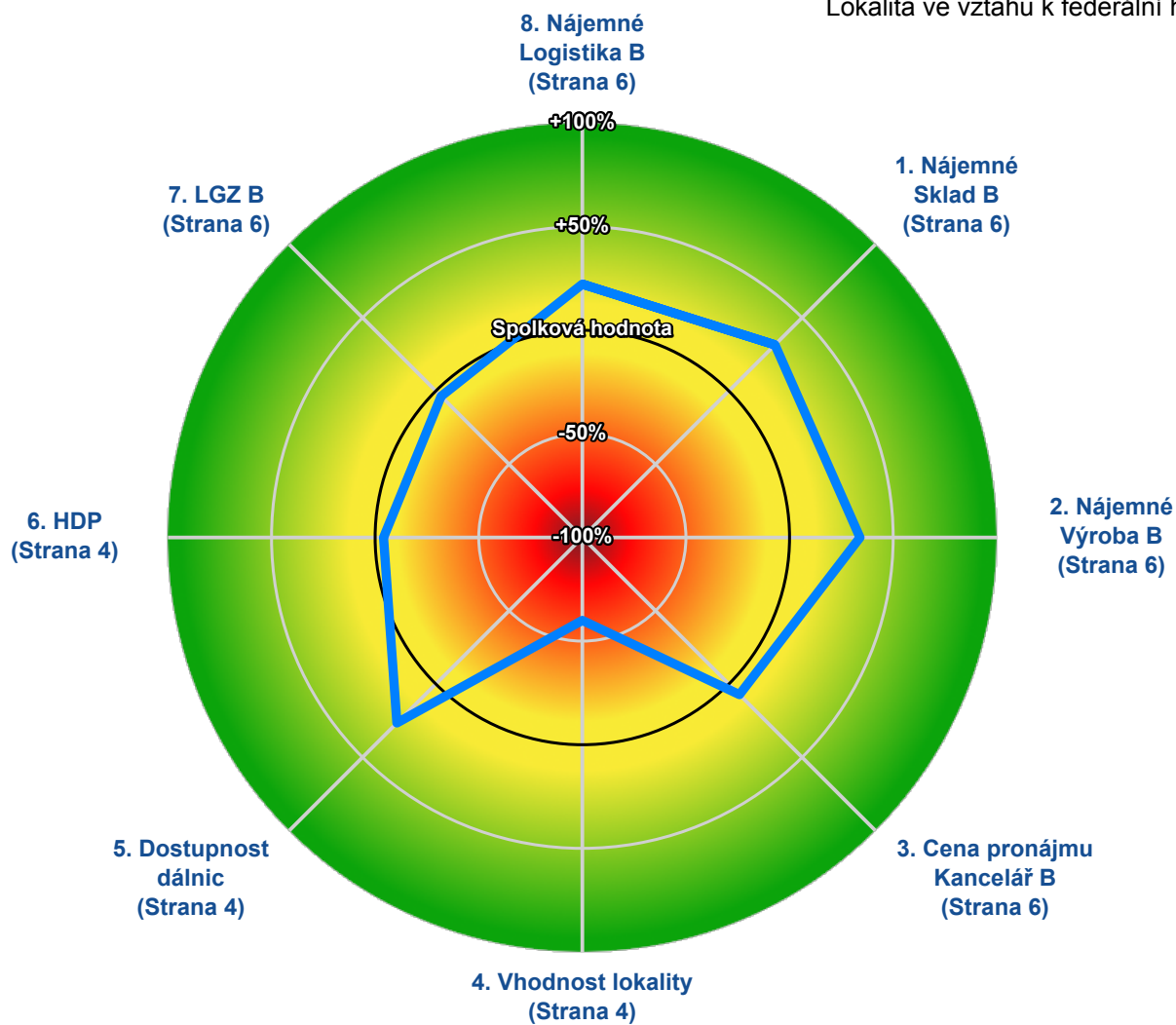
Podregion	Nowotarski	Svazek obcí	Zakopane
Počet obyvatel	27 191	Hustota obyvatelstva	323 Počet obyvatel na km ²
Industrialscore (EUR)	CC (špatný)		
Dostupnost	Spolková hodnota	Zakopane	Odch. od spolkové vlády
Dálnice	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
Rychlostní silnice	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Spolkové silnice	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
Strukturální data	Spolková hodnota	Nowotarski	Odch. od spolkové vlády
Podíl zaměstnaných na populaci*	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
Podíl populace ve věku 18–65 let na populaci*	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
Hrubý domácí produkt na zaměstnanou osobu*	24 014,50 €	23 037,90 €	-4,1 %

* úroveň NUTS3 (Podregion)



3 Přehled lokality

Lokalita ve vztahu k federální hodnotě



Lokalita ve vztahu k podregionu



4 Nájem (obec)

Medián tržních nájmů pro Zakopane (2025)

Třída vybavení	Nájemné ¹	Průměr ²	Odchylka ³	Směr. odch. ⁴
Skladové plochy A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Skladové plochy B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Skladové plochy C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Logistické plochy A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Logistické plochy B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Logistické plochy C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Výrobní plochy A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Výrobní plochy B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Výrobní plochy C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Kancelářské plochy A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Kancelářské plochy B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Kancelářské plochy C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

5 Výnos podle třídy kvality (obec)

Průměrný výnos v Zakopane (2025)

Třída vybavení	Úroková sazba
Výnos A	7,4 %
Výnos B	9,2 %
Výnos C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



6 Náklady na údržbu (Podregion)

Průměrné náklady na údržbu v podregionu

Využití	2025
Skladové plochy A	4,48 €/m ² /Rok
Skladové plochy B	3,58 €/m ² /Rok
Skladové plochy C	2,55 €/m ² /Rok
Logistické plochy A	4,48 €/m ² /Rok
Logistické plochy B	3,58 €/m ² /Rok
Logistické plochy C	2,55 €/m ² /Rok
Výrobní plochy A	6,14 €/m ² /Rok
Výrobní plochy B	4,21 €/m ² /Rok
Výrobní plochy C	3,45 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy A	3,85 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy B	2,33 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy C	1,84 €/m ² /Rok

7 Náklady na správu (Podregion)

Průměrné náklady na správu v podregionu

Využití	2025
Skladové plochy A	1,39 €/m ² /Rok
Skladové plochy B	1,25 €/m ² /Rok
Skladové plochy C	0,90 €/m ² /Rok
Logistické plochy A	1,39 €/m ² /Rok
Logistické plochy B	1,30 €/m ² /Rok
Logistické plochy C	0,90 €/m ² /Rok
Výrobní plochy A	1,75 €/m ² /Rok
Výrobní plochy B	1,70 €/m ² /Rok
Výrobní plochy C	1,52 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy A	1,34 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy B	0,94 €/m ² /Rok
Kancelářské plochy C	0,85 €/m ² /Rok



8 Zdroje

Zdroje:

Základní statistická data: statistické úřady; celoevropský přeshraniční model vzdáleností založený na vlastním výzkumu
Nájemné: vlastní výzkum
Míra kapitalizace nemovitostí: vlastní výzkum

9 Definice

EU heatmapa

Heatmapa pro průmyslové nemovitosti je založena na komplexním hodnoticím modelu, který využívá přeshraniční model vzdáleností a rozmanitá základní statistická data. Lokality klasifikované jako AAA představují optimální lokality, které splňují nejvyšší požadavky. Lokality s podobnými charakteristikami jsou na základě své shody s těmito standardy AAA zařazovány do kategorií od AA do C, přičemž AA je velmi blízko ideálním podmínkám a C označuje nejméně vhodné lokality. Toto systematické členění umožňuje jasné hodnocení vhodnosti lokalit pro průmyslové nemovitosti v příslušné zemi i ve vzájemném srovnání.

Úroveň NUTS (administrativní hranice) Zdroje:

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

Klasifikace NUTS (Nomenklatura územních statistických jednotek) je hierarchický systém pro členění hospodářského území EU za účelem:

- sběru, rozvoje a harmonizace evropských regionálních statistik,
- socioekonomických analýz regionů,
 - NUTS 1: větší socioekonomické regiony,
 - NUTS 2: základní regiony pro uplatňování regionálních politik,
 - NUTS 3: menší regiony pro specifické diagnózy,
- utváření regionální politiky EU,
 - regiony způsobilé pro podporu z politiky soudržnosti jsou definovány na úrovni NUTS 2,
 - zpráva o soudržnosti byla dosud zpracovávána převážně na úrovni NUTS 2.

Náklady na údržbu

Náklady na údržbu jsou náklady vznikající za účelem udržení budovy ve stavu odpovídajícím jejímu určení a smluvním podmínkám. V právu komerčních nájemních smluv mohou být tyto náklady v zásadě přiřazeny nájemci, pronajímateli nebo částečně oběma smluvním stranám.

² Průměrné náklady na údržbu halových a kancelářských ploch všech měst a obcí v Polsko v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Zakopane (viz sekce: IndustrialScore)

³ Odchylka nákladů na údržbu v roce 2025 od národního průměru² všech srovnatelných míst v roce 2025

Náklady na správu

Náklady na správu jsou podle §19 ImmoWertV náklady na pracovní síly a zařízení nezbytné pro správu pozemku, jakož i na zákonný nebo dobrovolný audit roční účetní závěrky a dohled.

² Průměrné náklady na správu halových a kancelářských ploch všech měst a obcí v Polsko v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Zakopane (viz sekce: IndustrialScore)

³ Odchylka nákladů na správu v roce 2025 od národního průměru² všech srovnatelných míst v roce 2025



Rozdělení halových a kancelářských ploch

Skladové haly slouží primárně ke skladování zboží. Často mají nízkou světlou výšku a vykazují pouze omezený počet vrat v úrovni terénu nebo ramp.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	8,5 m nebo více	6,0 m až méně než 8,5 m	méně než 6,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 vrata na 1.000 m ² plochy haly	alespoň 1 vrata na 2.500 m ² plochy haly	méně než 1 vrata na 2.500 m ² plochy haly
Manipulační zóny/plochy pro manévrování nákladních vozidel	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

Logistické haly spojují funkce skladování a distribuce. Vyznačují se větší světlou výškou a hloubkou haly a také vyšším počtem rampových vrat než běžné skladové haly. Logistické haly jsou zpravidla vytápěné a vybavené sprinklerovým zařízením.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	10,5 m nebo více	7,0 m až méně než 10,5 m	méně než 7,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 rampová vrata na každých 1.000 m ² plochy haly plus vrata v úrovni terénu	alespoň 1 rampová vrata na každých 2.500 m ² plochy haly	méně než 1 rampová vrata na každých 2.500 m ² plochy haly
Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné



Výrobní haly slouží primárně k výrobě zboží. Obvykle jsou vytápěné a mají vrata v úrovni terénu, denní světlo a částečně i jeřábová zařízení.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Výška haly	6,5 m nebo více	6,0 m až méně než 6,5 m	méně než 6,0 m
Nosnost podlahy	5,0 t/m ² nebo více	4,0 t/m ² až méně než 5,0 t/m ²	méně než 4,0 t/m ²
Vrata	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 1.500 m ² plochy haly plus nakládací vrata	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m ² plochy haly	méně než 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m ² plochy haly
Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
Vytápění	efektivní	dostatečné	bez vytápění
Denní světlo	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

Kancelářské plochy

Posuzované kancelářské plochy jsou výhradně kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v hale nebo u halové plochy. Pokud hledáte nájemné za kancelářskou plochu, která **NENÍ** napojena na průmyslové nemovitosti, rádi vás odkážeme na [OfficeBundle](#).

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
Stáří budovy	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
Světlá výška místnosti	3,0 m nebo více	2,5 m až méně než 3,0 m	méně než 2,5 m
Ochrana proti slunci	vnější, elektrická	vnější, ruční s klikou	není k dispozici
Kabeláž	zdvojená podlaha	dutinová podlaha	parapet/soklová lišta
Chlazení	klimatizace	chladič strop	není k dispozici
Bezpečnost	kontrola přístupu, kamerový dohled	kontrola přístupu	není k dispozici



Nájemné

Uvedené ceny nájemného jsou mediány nabídkových nájmu na základě posuzované obce. Za tímto účelem byly vyhodnoceny nabídky na všech podstatných realitních portálech a následně seskupeny podle hlavních typů využití a tříd vybavení. Kromě srovnatelných typů objektů a polohy se zohledňují také srovnatelné hodnoty pozemků. Medián vychází z nejméně 5 srovnatelných budov.

Ceny nájemného jsou uváděny odděleně podle tříd vybavení moderní (A), funkční (B) a jednoduché (C) a podle hlavních typů využití logistika, skladování a výroba, ve výši €/m² hrubé podlažní plochy (BGF), netto.

Aby se předešlo problému „odlehých hodnot“ ve skupinách dat, nebyly záměrně použity průměrné nájemny.

¹ Nájemné za halové a kancelářské plochy v Zakopane (GISCO PL219|PL_1001121691701) v roce 2025

² Průměrné nájemné za halové a kancelářské plochy všech měst a obcí v Polsko v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Zakopane (viz sekce: IndustrialScore)

³ Odchyłka nájemného¹ v roce 2025 od celostátního průměru² všech srovnatelných míst v roce 2025

Uvedené ceny nájemného se vztahují výhradně na kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v halové ploše nebo u ní.

Míra kapitalizace nemovitostí

Úroková míra nemovitosti podle §21 odst. 2 ImmoWertV

"Míry kapitalizace nemovitostí jsou kapitalizační úrokové sazby, kterými jsou tržní hodnoty pozemků podle druhu nemovitosti v průměru úročeny obvyklým tržním způsobem. Míry kapitalizace nemovitostí se stanovují podle zásad výnosové metody podle §§ 27 až 34 na základě vhodných kupních cen a jim odpovídajících čistých výnosů."

Stanovení míry kapitalizace nemovitostí se provádí pomocí upraveného vzorce výnosové metody analogicky k ImmoWertV. Stanovení se přitom provádí iterativně.

Uvedená míra kapitalizace nemovitostí je na úrovni obce. Rozdělení A, B a C se vztahuje na průmyslovou nemovitost s:

- A: stářím budovy méně než 10 let
- B: stářím budovy mezi 10 a 25 lety
- C: stářím budovy více než 25 let

U rozvíjených průmyslových areálů je třeba vycházet ze stáří budovy podle jednotlivých částí budovy nebo z fiktivně stanoveného průměrného stáří výstavby celého areálu.

Medián

Medián je statistická míra polohy pro rozdělení. Medián určitého počtu hodnot je číslo, které stojí uprostřed, pokud jsou hodnoty seřazeny podle velikosti. Obecně medián rozděluje vzorek, soubor hodnot nebo rozdělení na dvě poloviny tak, že hodnoty v jedné polovině jsou menší než hodnota mediánu a v druhé větší. Medián patří do skupiny kvantilů a lze jej také chápat jako kvantil 0,5. Ve srovnání s aritmetickým průměrem, často nazývaným průměr, je medián robustnější vůči odlehlým hodnotám (extrémně odchylným hodnotám).

Směrodatná odchyłka

Směrodatná odchyłka je druhá odmocnina rozptylu. Udává rozsah, ve kterém se nachází velká část naměřených hodnot (cca 68 % při normálním rozdělení), pokud se od mediánu odečte nebo k němu přičte. Pro účely normalizace je zde v textu vyjádřena jako procentní hodnota příslušného uvedeného průměru. Čím více hodnota vybočuje z rozsahu směrodatné odchylinky, tím neobvyklejší je pro příslušnou populaci.



10 Kontakt a tiráž

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Rodergasse 15
65510 Idstein
Německo

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

Jednatel: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS
Obchodní rejstřík: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

Vyloučení odpovědnosti

Zde obsažené informace pocházejí ze zdrojů považovaných za spolehlivé a byly zpracovány s maximální možnou pečlivostí. O jejich správnosti nepochybujeme, avšak neověřovali jsme ji. Nepřebíráme za ni žádnou odpovědnost a neposkytujeme žádnou záruku ani ujištění. Je na vás, abyste jejich správnost a úplnost nezávisle potvrdili. Veškeré použité prognózy, stanoviska, předpoklady nebo odhady slouží výhradně jako příklady a nepředstavují ani současný, ani budoucí vývoj trhu a nejsou určeny k distribuci ani jako doporučení ke koupi nebo prodeji určité finanční investice.

Tyto informace jsou určeny výhradně pro použití zákazníky společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG a nesmějí být reprodukovány bez předchozího písemného souhlasu společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

11 Další produkty společnosti IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>
Tržní reporty: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>
Ocenění: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>
Poradenství: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

a další produkty. Přizpůsobené vašim potřebám v sektoru hal.

Všechny produkty lze objednat prostřednictvím www.industrialport.net.