

# RYNEK NIERUCHOMOŚCI W ZAKOPANEM I OKOLICACH

W okresie 1995-97 nastąpił największy wzrost cen mieszkań, średnio z 1500 zł/m<sup>2</sup> do 2500 - 2800 zł/m nowego mieszkania. Są to ceny dyktowane przez firmy developer-skie działające na terenie Zakopane-go - próbujące zrównoważyć niezwykle duży popyt na mieszkania szczególnie o małym metrażu.

Małe mieszkania z nowego budownictwa i z rynku wtórnego znikają bardzo szybko z rynku. Rosną też ceny działek budowlanych z ok. 20 USD/m<sup>2</sup> w 1995 r. do średnio 40 USD/m<sup>2</sup> działki w Zakopanem. W śródmieściu jeszcze wyżej.

Sytuacja ta jest wynikiem wielu czynników, przede wszystkim niskiej podaży. Na ceny nieruchomości oraz zainteresowania inwestorów Zakopanem i rejonem Podtatrza duży wpływ ma gazyfikacja Zakopane-go, przyszłościowe wykorzystanie wód geotermalnych do celów grzewczych oraz szansa na organizację Olimpiady Zimowej.

Zakopane się kurczy. Coraz mniej do sprzedaży obiektów i terenów w centrum. Rynek nieruchomości przenosi się na obrzeża i do Kościeliska, Bukowiny Tatrzańskiej, Białki Tatrzańskiej i Czarnej Góry, gdzie o wiele taniej, gdzie jeszcze jest czyste powietrze, przestrzeń i wspaniałe widoki. Władze administracyjne otaczających miasto gmin gros funduszy gminnych przeznaczają na rozbudowę infrastruktury technicznej: na budowę wodociągów, kanalizacji, dróg i ulic. Najlepiej widać to w Bukowinie Tatrzańskiej i Kościelisku.

Najbardziej stabilne są ceny domów, chociaż wcale nie niskie w porównaniu z innymi rejonami. W granicach 100,000 - 150,000 USD jest w ofercie wiele obiektów średniej wielkości i klasy. Większe, nowocześniejsze kosztują drożej. W okolicznych miejscowościach trafiają się domy w cenie do 100,000 zł i dużo niżej. Te tanie są dużą rzadkością, często mają wady. Choć nie ma nieruchomości bez „ale”, to dość często zdarzają się ładne domy, na ładnych działkach, ale bez prawnie uregulowanego dojazdu lub w pobliżu linii wysokiego napięcia, a to jest już duża wada.

Nieruchomości zabudowane sprzedają przeważnie ludzie starsi, którzy ze względu na wiek lub stan zdrowia muszą zmienić albo klimat, albo powierzchnię większą na mniejszą, a przy okazji zapewnić sobie większy jednorazowy dochód.

Duży odsetek ofert sprzedaży dotyczy nieruchomości osób, które wyjechały z kraju na dłuższy okres lub pobyt stały za granicę. Działki w większości przypadków sprzedawane są przez osoby zamierzające z uzyskanych funduszy wybudować lub wykończyć dom, pensjonat etc.

Kupują zarówno mieszkańcy stali (najwięcej mieszkania z rynku wtórnego i działki) jak i przyjezdni. Dominują warszawiacy, poznaniacy, łodzianie oraz powracający z zagranicy.

Kupują zarówno osoby średniozamożne jak i sytuowani biznesmeni, a co ciekawe, jedni i drudzy korzystają częściej z kredytu bankowego pozwalającego uzupełnić własne środki.

Wysokość kredytu zależy od dochodów brutto rodziny oraz posiadanego zabezpieczenia, które może mieć różną formę. Może to być hipoteka na kupowanej nieruchomości (w tym celu niezbędna jest specjalnej treści notarialna przedwstępna umowa kupna), poręczenie kilku osób o wystarczająco wysokich dochodach, czy też zabezpieczenie przejściowe funkcjonujące do czasu ustanowienia hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

Na zakończenie podaję aktualne ceny wybranych nieruchomości w Zakopanem i okolicy.

## Pensjonaty

— Zakopane - Bystre, wolnostojący, zadbane, wszystkie media, dz. 6a, 20m.n. + piętro mieszkalne, garaż - 220,000 USD,

— Zakopane - Jaszczurówka ośrodek wypoczynkowy na 45 m.n. z żywieniem i pozwoleniem na rozbudowę, media, garaże - 1.000.000 zł,

— Zakopane - Antałówka, wolnostojący, media, dz. 9a, 20 m.n., garaż, budynek gospodarczy, parking - 200,000 USD,

— Zakopane - Żywczańskie, wolnostojący, media, dz. 6a, 14 pokoi, budynek gospodarczy - 340.000 zł,

— Zakopane - Chramcówki, wolnostojący, media, garaż, dz. 5a, 18 m.n. - 130,000USD

## Domy

— Zakopane - Żywczańskie, stylowy, drewniany, 150 m<sup>2</sup>, dz.13a, wszystkie media - 155,000 USD,

— Poronin - 200m<sup>2</sup>, wolnostojący, dz. 8a, media - 105,000USD,

— Zakopane - Antałówka, rezydencja do niewielkiego wykończenia, nowoczesna architektura, wszystkie media, dz. 6a - 170,000 USD,

— Zakopane - zachodnie obrzeża, 1/2 bliźniaka, dz. 16a - 100,000 USD,

— Dzianisz - 120 m<sup>2</sup> + 300m<sup>2</sup> w budowie / stan surowy, zamknięty/ dz. 1,4ha - 55,000 USD

## Działki budowlane

— 12a Zakopane - centrum, 300.000 zł,

— 12a Zakopane - Krzeptówki, 150.000 zł,

— 16a Poronin - Kośne Hamry, 160.000 zł,

— 21a Czarna Góra, 95.000 zł,

— 28a Murzasichle, 260.000 zł,

— 23a Bukowina Tatrzańska, 280.000zł,

— 15a Kościelisko - Szeligówka, 145.000 zł

## Działki rolno-rekreacyjne

— Zakopane — Skibówki, 15a, 50.000 zł

— Biały Dunajec, 13a, 60.000 zł,

— Poronin - Kośne Hamry, 6a, 50.000 zł,

— Kościelisko - Polana Biały Potok, 73a, 100.000 zł,

— Zakopane pod Nosalem, 34a, 120.000 zł.

Wszystkie w.w. ceny do negocjacji, maj, 1997

*Zofia Pecuch - jest właścicielem Agencji Nieruchomości „Zofia” w Zakopanem.*