

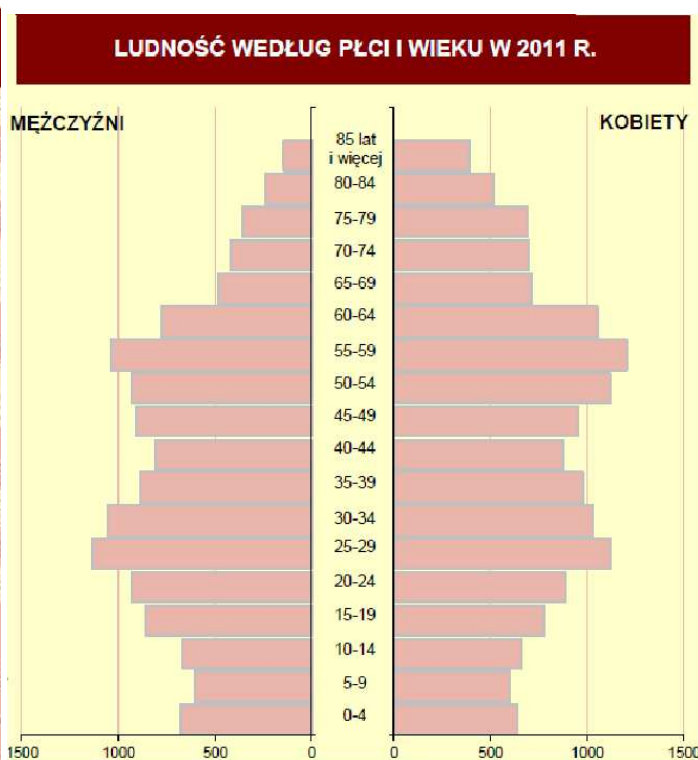
Analiza rynku nieruchomości miasta ZAKOPANE



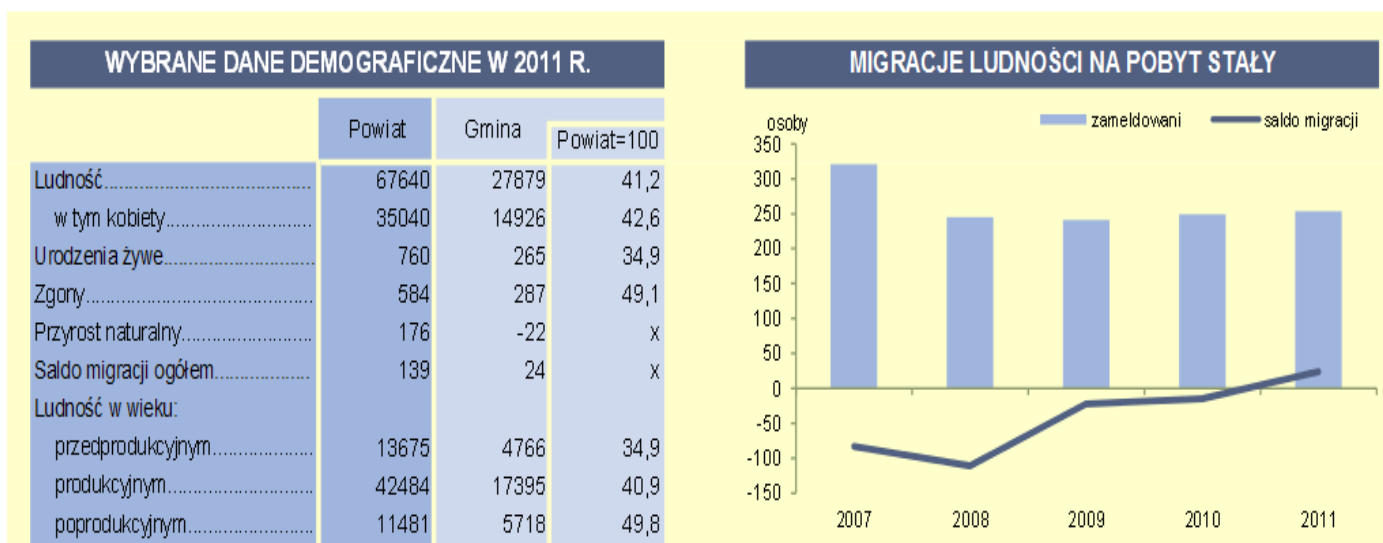
Zakopane położone jest u stóp Tatr w Kotlinie Zakopiańskiej. Jest też najwyższym położonym miastem w Polsce (skrzyżowanie ul. Krupówki i Kościuszki leży na wysokości 838 m n.p.m.). Przez miasto przepływa kilka potoków, których ujściem jest rzeka Zakopianka – dopływ Dunajca Białego. Administracyjnie Zakopane jest miastem a zarazem i gminą województwa małopolskiego a także siedzibą powiatu tatrzańskiego, w skład którego oprócz miasta Zakopanego wchodzi gminy wiejskie takie jak: Biały Dunajec, Bukowina Tatrzańska, Kościelisko, Poronin. Zakopane powstało jako osada na miejscu sezonowych osad pasterskich. Pierwszy osadniczy przywilej wydał dla Zakopanego Stefan Batory w 1578 roku. Miasto znane jest jako zimowa stolica Polski gdyż właśnie wtedy skupia się tutaj sportowe, towarzyskie i biznesowe życie naszego kraju. Ponadto tutaj ferie i zimowe urlopy spędzają czołowi politycy polscy, gwiazdy kina i telewizji, muzycy czy literaci. Położone na dalekim południu Polski pełni rolę miasta typowo turystycznego, które corocznie odwiedza nawet do trzech milionów turystów oraz rolę ośrodka sportów zimowych, gdzie znajdują się skocznie narciarskie i liczne stoki.

Zakopane jest drugim co do wielkości miastem Podhala zajmując powierzchnię 8426Ha z czego 31% stanowią użytki rolne natomiast 57% użytki leśne. Miasto stanowi 17,89% powierzchni powiatu. Według danych z 2011r. zamieszkuje je 27879 osób przy czym 54,3% stanowią kobiety a 45,7 mężczyźni. Na 100 mężczyzn przypada 115 kobiet co w stosunku do poprzednich lat wskazuje niewielki trend wyrównawczy. Struktura wiekowa jest bardzo zróżnicowana.

WYBRANE DANE ^d STATYSTYCZNE	2009	2010	2011
Powierzchnia w ha.....	8426	8426	8426
Ludność.....	26737	27877	27879
Ludność na 1 km ²	317	331	331
Kobiety na 100 mężczyzn.....	117	116	115
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	61,1	59,6	60,3
Szkoły podstawowe i gimnazjalne.....	19	19	19
Liczba ludności na 1 zakład opieki zdrowotnej.....	1215	1267	1394
Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania.....	116	119	118
Mieszkania oddane do użytkowania....	353	270	202
Pracujący ^{bc} na 1000 ludności.....	276	285	270
Bezrobotni zarejestrowani.....	1090	1322	1468
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:			
wodociągowej.....	89,1	89,5	89,6
kanalizacyjnej.....	78,5	79,8	81,9
gazowej.....	7,1	7,2	8,0



Największy odsetek ludność w Zakopanem jest w wieku pomiędzy 25-29 i 55-59 lat. Na uwagę zasługuje tutaj fakt, że wraz z wzrostem wieku diametralnie zmienia się stosunek liczby kobiet w stosunku do liczby mężczyzn. Do 50-tego roku życia stosunek ten jest wyrównany natomiast w kolejnych latach proporcjonalnie spada liczba mężczyzn. W wieku 85 lat i więcej, kobiet jest ponad trzykrotnie więcej niż mężczyzn. Na kształtowanie się liczby ludności znaczny wpływ ma ujemne saldo migracji. Charakterystyczny jest przy tym fakt, iż kierunki migracji mieszkańców Zakopanego są krajowe, co pozwala sądzić, iż mają charakter trwałe. Najczęstszym miejscem migracji jest Kraków. Ludzie tam osiadający aklimatyzują się i raczej nie wrócą już w rodzinne strony. Jest to trend bardzo niekorzystny, powodujący trwałe odpływy z miasta ludzi młodych, kreatywnych, którzy kiedyś powinni decydować o jego obliczu. Należy przy tym zwrócić uwagę na przyczyny wyjazdu młodych mieszkańców Zakopanego, Jest to, w przeciwieństwie do wielu innych miejscowości w Polsce, trend związany z podnoszeniem swoich kwalifikacji i statusu materialnego ludzi z najbardziej zamożnych sfer miasta, czyli grup twórczych i najbardziej aktywnych. Odzwierciedleniem scharakteryzowanej sytuacji demograficznej jest segmentacja ludności w grupach aktywności zawodowej. Na przestrzeni ostatnich lat widoczny jest spadek procentowego udziału osób w wieku przedprodukcyjnym, utrzymywanie się wzrostu w grupie osób w wieku produkcyjnym, co jednak jest wynikiem wyżu demograficznego z lat 80-tych XX wieku. Rośnie przy tym grupa osób w wieku poprodukcyjnym i należy spodziewać się wzmożenia trendu. Efektem jest prognozowane starzenie się społeczeństwa w Zakopanem. Poziom wykształcenia ludności jest stosunkowo wysoki. Blisko 40% społeczeństwa to osoby z wyższym i średnim wykształceniem. Osoby z wykształceniem zawodowym stanowią niecałe 20%, a z podstawowym 25% społeczeństwa. Jedynie 2,6% osób nie ukończyło żadnej szkoły.



Zakopane jest silnym ośrodkiem gospodarczym wyspecjalizowanych usług rynkowych. Jest równocześnie bardzo silnym lokalnym rynkiem pracy z wyraźną nadwyżką miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców. W funkcjach miasta przeważają funkcje rynku pracy, chociaż funkcje mieszkalne są również ważne na co wskazuje m.in. zdecydowana dominacja budynków mieszkalnych (w odróżnieniu od niemieszkalnych) oddawanych do użytku w mieście na przestrzeni ostatnich lat. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku w ewidencji Powiatowego Urzędu Pracy w Zakopanem pozostawało 3175 bezrobotnych, z czego 1 341 to kobiety. W porównaniu do stanu w końcu 2010 r. odnotowano wzrost 13,1 %, a w ewidencji Urzędu przybyło 368 bezrobotnych. W samym Zakopanem liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosi 1468 osób, a na 1000 mieszkańców 270 to osoby pracujące. Biorąc pod uwagę udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, Zakopane posiada najwyższy, 8%-owy wskaźnik w stosunku do całego powiatu tatrzańskiego.

STRUKTURA OSÓB BEZROBOTNYCH WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2010 I 31.12.2011

Wyszczególnienie	Liczba bezrobotnych 31.12.2010	Liczba bezrobotnych 31.12.2011	Zmiana
Wg wieku			
18-24	718	787	+ 9,6%
25-34	742	892	+20,2%
35-44	506	554	+9,5%
45-54	507	540	+6,5%
Pow. 55	334	402	+20,4%
Wg wykształcenia			
Wyższe	202	259	+28,2%
Średnie zawodowe/policealne	569	654	+14,9%
Ogólnokształcące	297	342	+15,2%
Zasadnicze zawodowe	799	900	+12,6%
Gimnazjalne i poniżej	940	1 020	+8,5%
Wg czasu pozostawania bez pracy			
Do 6 m-cy	1 240	1 179	-4,9%
6-12 m-cy	564	686	+21,6%
12-24 m-ce	593	685	+15,5%
Pow. 24 m-cy	410	625	+52,4%

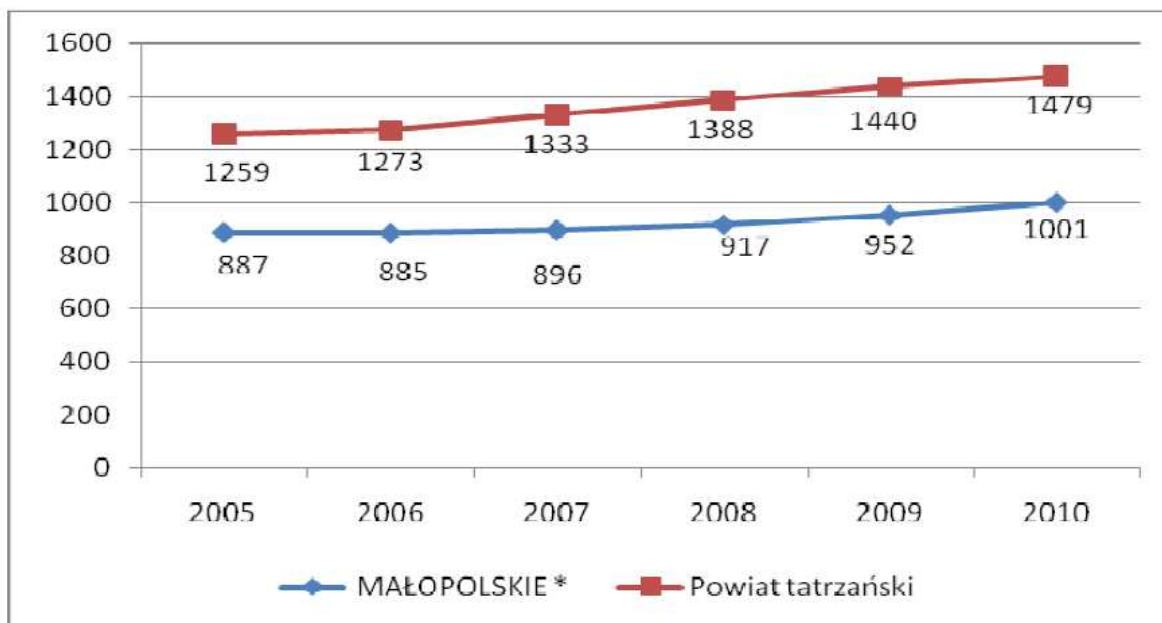
UDZIAŁ ZAREJESTROWANYCH BEZROBOTNYCH W LICZBIE LUDNOŚCI W WIEKU PRODUKCYJNYM

Jednostka terytorialna	Udział w %
MAŁOPOLSKIE	6,7
Powiat tatrzański	6,8
Zakopane	8,0
Biały Dunajec	7,1
Bukowina Tatrzańska	4,5
Kościelisko	7,4
Poronin	6,2

Nawiązując do tego problemu należy stwierdzić, iż główną i, w odniesieniu do lat poprzednich, również niezmienną cechą charakteryzującą lokalny rynek pracy pozostaje jego wysoka sezonowość, objawiająca się dużą liczbą rejestracji oraz włączeń osób bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Zakopanem. Zjawiska te powodują małą stabilność dochodów społeczeństwa i są zależne od pory roku, na co wyraźnie wskazują wartości, jakie osiągał wskaźnik płynności rynku pracy w rozbiciu na miesiące. Cechą wyróżniającą rynek pracy powiatu tatrzańskiego jest dobra sytuacja w miesiącach letnich i – co szczególnie charakterystyczne – zimowych, kiedy liczba rejestrowanych podjęć pracy, w stosunku do nowych rejestracji, wzrasta w sposób zdecydowany. Odpowiednio po zakończeniu wzmożonego napływu turystów obserwuje się przyrost bezrobocia w pozostałych miesiącach. Zjawiskiem, które nie znajduje swojego odzwierciedlenia w „twardych” danych statystycznych, jest ponadto obserwowana szara strefa, polegająca na oferowaniu pracy bez zawierania stosownych umów, występująca głównie w sektorach związanych z usługami hotelarsko-gastronomicznymi oraz remontowo-budowlanymi. Kształt rynku pracy Zakopanego jest determinowany przede wszystkim przez wspomniany turystyczny charakter subregionu. Wpływa to na

strukturę lokalnych przedsiębiorców, rodzaj zgłaszanych ofert pracy, a także na kierunki kształcenia zawodowego. W mieście dominują branże związane z realizacją usług okołoturystycznych, czyli przede wszystkim działalności hotelarskie, pensjonaty, gastronomia, a także drobny handel. Stanowią one blisko połowę wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Właśnie w Zakopanem koncentrują się lokalne działalności gospodarcze co sprawia, że jest ono głównym ośrodkiem powiatu, gdzie wskaźnik przedsiębiorczości jest najwyższy. Jednocześnie można zaobserwować, że istniejące podmioty gospodarcze to przede wszystkim małe, jednoosobowe działalności, które nie zatrudniają pracowników. Analiza sytuacji na lokalnym rynku pracy obejmuje również przeciętne wynagrodzenie brutto, osiągnięte przez mieszkańców Zakopanego. Według danych GUS na koniec 2010 r. wynosiło ono około 2 810 zł i stanowiło jedynie 81,6 % średniej krajowej oraz 88,4 % średniej wojewódzkiej, przy czym w latach 2009-2010 zjawisko to pogłębiło. Wpływa to na osłabienie możliwości m.in. w zakresie stwarzania nowych miejsc pracy i działa demotywująco dla młodych mieszkańców miasta w odniesieniu do pozostania w nim i znalezienia atrakcyjnego miejsca zatrudnienia. Należy ponadto wskazać, że na obszarze powiatu tatrzańskiego nie są realizowane zwolnienia grupowe, mogące znacząco wpływać na lokalny rynek pracy. Wynika to ze struktury gospodarczej i dominacji drobnych działalności. Równocześnie na tym obszarze, według wiedzy tutejszego Urzędu, nie są planowane duże inwestycje, mogące stworzyć istotną liczbę nowych miejsc pracy. Podsumowując rynek pracy w Zakopanem należy wskazać konieczność realizacji zadań, ułatwiających osobom młodym i bezrobotnym podjęcie działalności gospodarczej poprzez wyposażenie ich w umiejętności związane z jej prowadzeniem oraz ułatwiające ponoszenie najważniejszych wydatków dotyczących uruchamiania własnej firmy. Równocześnie powinny być prowadzone działania doradcze i konsultacyjne, zmierzające do zmiany niekorzystnych postaw i przełamania zidentyfikowanych barier mentalnych.

WSKAŹNIK PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W POWIECIE TATRZAŃSKIM I WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM W LATACH 2005-2010



Połączenia drogowe miasta Zakopane z pozostałą częścią kraju realizowane są drogą krajową nr 47. Dojazd możliwy jest również od zachodu przez Kościelisko i Witów drogą wojewódzką nr 958. W Zakopanem kończy się linia kolejowa z Nowego Targu. Ze względu na atrakcyjność turystyczną miasto posiada stosunkowo dobre połączenia autobusowe i kolejowe z najważniejszymi miastami Polski. Istniejący układ komunikacyjny jest jednak przeciążony i wymaga pilnej modernizacji i przebudowy. Dotyczy to w szczególności układu drogowego, który w związku z lawinowym wzrostem liczby pojazdów i braku atrakcyjności dalekobieżnej komunikacji zbiorowej staje się niedrożny. Przekroczona jest zarówno przepustowość tras regionalnych jak i wewnętrznego układu drogowego miasta. Do głównych problemów komunikacyjnych Zakopanego należą: duży ruch turystyczny, duże natężenie ruchu, brak dostatecznej ilości miejsc parkingowych, lokalizacja budynków użyteczności publicznej przy głównych ruchliwych ulicach,

bliskie sąsiedztwo dworca autobusowego jak również przystanków odjazdowych komunikacji regularnej, zły stan nawierzchni ulic. Na terenie Miasta Zakopane nie działa komunalna komunikacja miejska. Zbiorowy ruch lokalny obsługiwany jest przez prywatny transport oparty na mikrobusach i autobusach. W roku 2005 Miasto zdecydowało się na uporządkowanie lokalnego systemu transportu zbiorowego. Rozpoczęto koncesjonowanie linii mikrobusowych, wraz z ustaleniem obowiązujących rozkładów jazdy i oznaczeń tras komunikacji zbiorowej, zapewniając ich oznaczenia i sprzątnięcie. Ruch turystyczny obsługiwany jest również przez dorożki i sanie konne.

MAPKA MIASTA ZAKOPANE – CHARAKTERYSTYCZNE CIĄGI KOMINIKAYJNE I OBIEKTY



Według danych statystycznych GUS w 2011r. Gmina Zakopane osiągnęła dochody ogółem w granicach 91,4 mln złotych. Z kolei wydatki ukształtowały się na poziomie 89,3 mln zł. Zakopane należy do najbogatszych miast w Małopolsce pod względem uzyskiwanych dochodów własnych, które są tu 6-7 razy większe niż w najuboższych gminach Małopolski wschodniej. Dochody własne stanowią w dochodach

ogółem gminy 78,7%. Udział wpływów z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych w dochodach własnych wyniósł 28,1%. Poziom dochodów na mieszkańca sukcesywnie rośnie i w 2011r. przekroczył pułap 3,278 zł, wydatki na mieszkańca w tym samym roku wyniosły 3,205 zł. Poziom inwestycji publicznych Gminy (wydatki majątkowe) jest relatywnie niski (14,4%) wydatków ogółem budżetu gminy. W 2011 r. w gminie 100% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne.

DOCHODY BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW

	2009	2010	2011
	w %		
Dochody ogółem	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	x	x	x
Transport i łączność	3,5	8,9	0,4
Gospodarka mieszkaniowa	8,8	9,2	11,7
Administracja publiczna	1,0	0,5	0,8
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,1	0,1	0,2
Różne rozliczenia	12,8	11,0	11,5
Oświata i wychowanie	4,0	2,4	3,0
Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społ.	7,5	7,8	7,3
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,1	0,1	0,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	0,3	1,7	0,1
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,1	0,1	0,1
Kultura fizyczna ^a	0,1	0,1	0,1
Dochody od osób prawnych i od osób fizycznych	61,3	58,0	64,3
Pozostałe	0,4	0,3	0,4

a Do 2010 r. nazwa działu brzmiała „Kultura fizyczna i sport”.

W 2011 r. dochody gminy na 1 mieszkańca wyniosły: **3278 zł**

WYDATKI BUDŻETU GMINY WEDŁUG DZIAŁÓW

	2009	2010	2011
	w %		
Wydatki ogółem	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0
Transport i łączność	15,0	32,9	10,8
Gospodarka mieszkaniowa	7,1	8,0	8,6
Administracja publiczna	13,0	10,8	14,7
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1,6	1,2	1,6
Różne rozliczenia	0,0	0,0	0,0
Oświata i wychowanie	32,1	21,7	33,1
Pomoc społeczna i pozostałe zadania w zakresie polityki społ.	12,1	9,8	12,3
Edukacyjna opieka wychowawcza	0,8	0,6	1,0
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	8,7	6,7	7,9
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	4,8	3,8	5,0
Kultura fizyczna ^a	1,4	1,3	1,3
Działalność usługowa	0,6	1,1	0,1
Ochrona zdrowia	1,9	1,3	1,3
Pozostałe	0,8	0,6	2,2

W 2011 r. wydatki gminy na 1 mieszkańca wyniosły: **3205 zł**

Program oszczędności gminy w głównym stopniu skierowany jest na Zakopiańskie szkoły. Nie obejdzie się bez zwolnień nauczycieli w tych placówkach, gdzie jest zbyt dużo etatów w przeliczeniu na uczniów. W planach jest również likwidacja stołówek w szkołach podstawowych co również przynieść miałyby oszczędności budżetowe. Jednak nie wiadomo jak sytuacja potoczy się w przypadku gdy firmy cateringowe pozbędą się konkurencji jakimi są dla nich stołówki. Wiadomo natomiast, że raz zlikwidowanych szkolnych stołówek w przyszłości nie da się odtworzyć bez wybudowania nowych, spełniających wszelkie bardzo ostre normy określone przez przepisy sanitarne. Zakopane przeznaczają na oświatę około 30 milionów złotych rocznie. To jedna trzecia całego budżetu miasta. Kwota, choć duża, to jednak starczy właściwie jedynie na funkcjonowanie szkół. Brakuje na bieżące remonty, inwestycje, doposażenie. Radykalnie bo aż o 52,7% w 2011 r. zmniejszono środki przeznaczone na aktywizację zawodową osób bezrobotnych w stosunku do roku poprzedniego. Może to prowadzić do niekorzystnych tendencji na rynku pracy oraz zmniejszenia możliwości prowadzenia aktywnej polityki rynku pracy przez Powiatowy Urząd Pracy. W bieżącym roku znacznie zmniejszono także dotacje wydarzeń kulturalnych w Zakopanem. Miasto zarezerwowało w budżecie zaledwie 400 tys. zł. To 100 tys. zł mniej, niż w ubiegłym roku. Najwięcej, bo prawie połowa pieniędzy, trafi na organizację festiwali, koncertów, konkursów, przeglądów, plenerów, warsztatów, konferencji, wystaw i spektakli teatralnych. Najmniej przeznaczono na przedsięwzięcia związane z ochroną zabytków. Mimo wskazanych pomysłów oszczędności miasto nie należy do racjonalnie gospodarujących swoim budżetem. Zakopane, mimo kryzysu, nie zamierza oszczędzać na świątecznym wystroju. W ciągu ostatnich lat miasto wydało na świecące uliczne ozdoby prawie milion złotych, ale i tak dokupiło kolejne. Zdaniem wielu mieszkańców duża liczba asystentów i pełnomocników będących do dyspozycji burmistrza miasta jest zbędna gdyż wielu z nich powiela zadania wykonywane przez różne inne struktury powołane w ramach UM Zakopane. To przyniosłoby konkretne i wymierne oszczędności. Należy podkreślić, że ambitna strategia rozwoju miasta jaka została zaplanowana na lata 2011-2020 to nie tylko poszukiwanie oszczędności a jej realizacja nie będzie możliwa bez aktywnej polityki finansowej Gminy –pozyskania

i angażowania dużych zewnętrznych środków finansowych oraz w jak największym stopniu wykorzystywania środków budżetu gminy jako wkładu własnego do projektów współfinansowanych ze źródeł zewnętrznych (nie zaś jako głównego źródła).

Zakopane posiada szeroki wachlarz różnorodnych możliwości kredytowych a Zakopiańskie Krupówki bardzo dobitnie nazwane zostały ulicą banków. Działa tu już siedem banków a w najbliższym czasie mają powstać kolejne dwa. W samym Zakopanem w chwili obecnej działa jedenaście banków. Co ciekawe - jak podkreślają mieszkańcy - nie jest to najlepsze miejsce dla tego typu instytucji ze względu na brak miejsc parkingowych oraz dużą ilość turystów w sezonie. Jednak zdaniem wielu analityków placówki te absolutnie na siebie nie zarabiają ze względu na zbyt dużą ich ilość w stosunku do liczby mieszkańców. Instytucje finansowe oferują wiele różnorodnych kredytów i pożyczek poczynając od kredytów hipotecznych przez chwilówki, pożyczki poza bankowe, pożyczki bez BIK-u, gotówkowe, pożyczki dla zadłużonych i bezrobotnych a nawet pożyczki online. Kredyty zaciągane w większości tych instytucji pozwalają na zdobycie pieniędzy w ogromnie krótkim czasie. Są to chwilówki oferowane przez wyspecjalizowane organizacje poza bankowe. Udzielane są one „od ręki”, jak sama określenie definiuje w tylko „chwile”. Już po mniej więcej kilkunastu minutach od przedłożenia wniosku gotówka wysyłana jest na rachunek bankowy. Takie pożyczki mają prawo być wydane na dowolny zamysł np. na remont mieszkania, w natychmiastowej potrzebie finansowej bądź również na spłacenie wcześniejszych długów. Żeby pozyskać pożyczkę gotówkową nie trzeba co więcej opuszczać domu jak również załatwiać procedur, wystarczy przesłać podanie online. Nie ma konieczności posiadania nawet regularnych zysków czy też właściwej opinii kredytowej. Jest to więc rozstrzygnięcie dla osób, które nie mają zdolności kredytowej a także nie mają prawa uzyskać zwykłego kredytu w placówce bankowej, a także są w nader złej sytuacji finansowej. O tego typu pożyczki mogą starać się osoby nie posiadające comiesięcznych dochodów, nie mające stałego zatrudnienia lub pracujące na „czarno”. Na terenie miasta działają również doradcy kredytowi, których porady nie wiążą się z żadnymi kosztami. Doświadczeni doradcy mogą uzyskać lepsze warunki niż klient starający się o kredyt po raz pierwszy w związku z tym, że banki liczą się ze stałymi partnerami i dają im większe możliwości negocjacyjne. Zachęcają oni swoich klientów pomagając we wszystkich formalnościach i dbają o sprawną wypłatę kredytu.

Zakopane od innych miast wyróżnia się nie tylko atrakcyjnym położeniem geograficznym, ale również charakterystyczną architekturą. To tutaj rozwinął się słynny styl zakopiański, zwany też od nazwiska jego twórcy stylem witkiewiczowskim. Budynki w stylu zakopiańskim wzorowane są na tradycyjnym budownictwie górali podhalańskich i charakteryzują się spadzistymi dachami i odkrytą werandą. Stawiano je na wysokich podmurówkach murowanych z łamanego kamienia. Podmurówki, z uwagi na ukształtowanie terenu, miały różną wysokość (z jednej strony budynku podmurówka zazwyczaj była znacznie wyższa). To pozwoliło na umieszczenie w ścianie piwnicy zakończonych łukowym nadprożem okien. Ściany stawiano z drewnianych płazów (drewnianych pni przeciętych wzdłuż na pół) na zrąb (konstrukcja wieńcowa z zamkami węglowymi bez ostatków, co czyniło naroża budynków bardziej eleganckimi), kryto gontem. Nowoczesne budownictwo w Zakopanem to przede wszystkim wille, budowane dla potrzeb mieszkańców, a także jako pensjonaty, wynajmowane turystom. W coraz większym stopniu nawiązują one do budownictwa ludowego lub do stylu zakopiańskiego, a ich wspólną cechą jest próba wkomponowania domów w górski krajobraz i dostosowanie ich do wymogów klimatu górskiego. Zupełnym zaprzeczeniem tych cech jest uprawiane w Zakopanem od lat budownictwo wielkokubaturowe. Wysokie, płasko dachowe budynki domów wczasowych czy w jeszcze większym stopniu - osiedli mieszkaniowych zwykle stanowią widoczny dysonans w stosunku do otoczenia. Wyjątkami, potwierdzającymi tę regułę są niektóre bloki nowoczesnych osiedli.

BUDYNKI W STYLU WITKIEWICZOWSKIM –



ZAKOPIAŃSKIM



Nocleg w apartamencie w górskim kurorcie kosztuje 150 – 400 zł za dobę, zależnie od standardu lokalu. Jednak zimą, zwłaszcza w czasie sylwestra, nawet 600 zł za dobę, gdyż popyt przewyższa podaż nawet kilkakrotnie. Średnie stawki zarówno najmu, jak i kupna nieruchomości na wynajem w górskich kurortach pozostają od pewnego czasu bez większych zmian. W sezonie w Zakopanem popyt na luksusowe mieszkania jest bardzo duży – obłożenie apartamentów wynosi niemal 100 procent. W najlepszych inwestycjach zazwyczaj pozostają jedynie pojedyncze wolne lokale, przeważnie duże apartamenty z bardzo wysokim czynszem. Mimo to w samym Zakopanem w ciągu ostatnich lat stawki najmu mieszkań i apartamentów spadły o około 10 procent stąd spadki najmu mieszkań. Z analiz ekspertów wynika, że średni okres pobytu turystów i wynajmu apartamentów w górach wynosi około czterech, pięciu dni i jest krótszy od pobytów nad morzem o jeden dzień. Turyści wybierają apartamenty dwu- i trzypokojowe dlatego, że z jednego lokalu może skorzystać kilkusobowa rodzina. To, czy lokum znajduje się w centrum miejscowości, czy też bliżej szlaków turystycznych lub wyciągów, nie przyczynia się do wzrostu bądź spadku zainteresowania ofertą. Nie brakuje bowiem chętnych na każdą lokalizację. Coraz większe znaczenie ma natomiast standard lokali. Mile widziana powierzchnia to 24 – 45 m² za 200 – 300 zł za dobę w czasie ferii zimowych i letnich. Najniższe stawki za wynajem oferują właściciele pensjonatów. W górskiej miejscowości wynoszą ok. 15 – 30 zł od osoby. Ceny apartamentów w Zakopanem wahają się od ok. 8 do 15 tys. zł za 1 m². Kupując 40-metrowy lokal na wynajem za 400 tys. zł, przy średniej rocznej cenie wynajmu takiego apartamentu na poziomie 300 zł za noc, apartament zaczyna zarabiać przy rocznym obłożeniu na poziomie 25 procent. Trzeba pamiętać, że wiele kosztów m.in. marketingu jest niezależnych od liczby oferowanych apartamentów. Dlatego często w lepszej sytuacji są osoby, które oferują całe zespoły apartamentów. Cena średniej wielkości dobrze utrzymanego pensjonatu, dziesięciopokojowego, w Zakopanem wynosi ok. 1,6 mln zł. Cena za dobę pobytu sięga 135 – 300 zł. Przy średnim obłożeniu na poziomie 30 procent, właściciel osiągnie roczny przychód z najmu w wysokości ok. 255 tys. zł.

W ostatnich latach w związku z dynamiką rozwoju rynku nieruchomości również w Zakopanem rośnie zapotrzebowanie na usługi zarządzania nieruchomościami. Zarządca nieruchomości to osoba, od której bardzo wiele zależy. Mówiąc o zarządzaniu nieruchomością trzeba mieć na uwadze dwa główne cele: utrzymanie jej w dobrym stanie technicznym oraz uzasadnione inwestowanie w nią. Jednak obecne czasy się zmieniają, a wymagania stawiane przed zarządcami rosną. Dlatego dobry zarządca nieruchomości nie powinien poprzestawać tylko na tej podstawowej ofercie. Zawód zarządcy nieruchomości wywodzi się z ustawy o gospodarce nieruchomościami i w jej świetle musi on: stosować przepisy prawa, stosować standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, czynności zarządzania wykonywać za szczególną starannością, kierować się zasadą ochrony interesów osób,

na rzecz których wykonywane są czynności zarządzania, stale doskonalić kwalifikacje zawodowe.

Zakopane posiada na tą chwilę 34-ech licencjonowanych zarządców nieruchomości wpisanych do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości. Część nich prowadzi działalność gospodarczą w określonej formie na terenie miasta jako samodzielni przedsiębiorcy natomiast druga część działa jako pracownicy najemni. Należy podkreślić, że każda firma prowadząca działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami musi zapewnić wykonywanie czynności zarządzania przez osobę posiadającą odpowiednią licencję. Część czynności mogą wykonywać inne osoby, lecz to osoba z licencją prowadzi nadzór nad tymi czynnościami i ponosi odpowiedzialność zawodową. Zarządzanie określoną nieruchomością odbywa się na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością. Omawiając proces zarządzania nieruchomością w Zakopanem trzeba mieć na uwadze dwa największe podmioty działające na tym terenie. Pierwszą jest Spółka „Zakopiańskie TBS”, która swoją działalność prowadzi od 2000 r. Obecnie zarządza 150 budynkami na terenie Podhala, w tym 58 wspólnotami mieszkaniowymi i jest największym zarządcą nieruchomości w tym regionie. Swoje usługi kieruje do wszystkich podmiotów działających na rynku - wspólnot mieszkaniowych, deweloperów, firm. Drugą instytucją rozwijającą się prężnie na rynku nieruchomości w Zakopanem jest Nawigator Nieruchomości. Przedsiębiorstwo to działa już od dziesięciu lat a jego głównym celem jest podniesienie jakości usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Dzięki swoim pomysłom oraz innowacjom jest to wyjątkowa firma, ciesząca się dużym uznaniem w branży oraz wśród swoich klientów. Wykorzystuje ona najnowocześniejsze rozwiązania informatyczne, aby jak najlepiej zarządzać budynkami. Zakres działania tych firm jest bardzo szeroki i obejmuje takie czynności jak:

1. wykonywanie czynności prawnych w zakresie administrowania,
2. obsługę administracyjną obiektów, zasobów lokalowych i ich mieszkańców obsługę wspólnot mieszkaniowych,
3. nadzór i kontrolę nad usługami utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku, np. chodników, terenów zielonych i innych,
4. zapewnienie dostaw: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i gazu, odprowadzanie ścieków i wywozu nieczystości stałych,
5. nadzór i kontrolę remontów i modernizacji, a także bieżącą konserwację, naprawy i usuwanie awarii oświetlenia, ogrzewania, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu, domofonów, dźwigów osobowych, zbiorczej anteny telewizyjnej i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
6. otwarcie rachunku bankowego dla właściciela nieruchomości i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy,
7. prowadzenie odpowiedniej księgowości syntetycznej i analitycznej w oparciu o obowiązujące przepisy oraz sporządzanie i składanie odpowiednich deklaracji, przygotowanie i sporządzanie rocznego planu gospodarczego i korekt do tego planu - w tym planu przychodów i wydatków z funduszu remontowego,
8. sporządzanie i udostępnianie właścicielom rocznego sprawozdania finansowego,
9. rozliczanie wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń oraz wpłat na fundusz remontowy.

Istotną kwestią jest również rozgraniczenie pojęć administrowanie i zarządzanie gdyż często i mylnie te dwie definicje są ze sobą powiązywane. Administrowanie jest to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości. Zarządzanie nieruchomością jest więc znacznie szerszym zakresem działalności, choć najczęściej prowadzenie działalności zarządzania nieruchomością obejmuje również jej administrowanie. Do czynności administrowania należą: bieżące kontrole i przeglądy techniczne, naprawy i konserwacja bieżąca, sprzątanie, wywóz odpadów bytowych itp.

Transakcje na rynku nieruchomości opiewają na duże kwoty i wymagają znajomości określonych procedur prawnych. Wszystko to sprawia, że samodzielne działania w tej mierze mogą być obarczone dużym stopniem ryzyka. Najlepiej jest skorzystać z usług profesjonalnego pośrednika, zawierając z nim stosowną umowę. Umowa pośrednictwa zawarta pomiędzy pośrednikiem a zamawiającym określa zakres usług oraz wysokość wynagrodzenia za te usługi. Umowa zawierana jest zarówno z wynajmującym lub sprzedawcą nieruchomości, jak i jej potencjalnym najemcą lub nabywcą. Agencja zobowiązuje się w niej do wyszukania i przedstawienia klientowi ofert nieruchomości spełniających określone warunki lub oferentów wyrażających wolę nabycia, sprzedaży bądź najmu nieruchomości będącej w posiadaniu klienta. Istnieją dwa rodzaje

umów pomiędzy pośrednikiem: umowa bez wyłączności (umowa typu otwartego) oraz umowa na zasadach wyłączności.

Według Centralnego Rejestru Pośredników w Obrocie Nieruchomościami w Zakopanem działa 37-ku pośredników posiadających licencje zawodową uprawniającą do wykonywania zawodu. Ponadto zarejestrowanych jest 10 profesjonalnych biur pośrednictwa nieruchomości. Ceny atrakcyjnych nieruchomości w Zakopanem idą w miliony złotych. Mimo to chętnych na domy, mieszkania i działki w stolicy Tatr przybywa już nie z roku na rok, ale z miesiąca na miesiąc. Ogłoszenia z ofertami apartamentów, domów z bali i mieszkań w centrum miasta są niemal wszędzie. Zawieszane na specjalnych banerach reklamowych pomiędzy lampami na głównej ulicy, w witrynach sklepowych, domach, dachach a nawet na stacji kolejki na Gubałówkę. Oprócz zamożnych Polaków, zakopiańskie biura pośrednictwa nieruchomości coraz częściej odwiedzają mieszkańcy innych krajów Unii Europejskiej. Wśród nich szczególnie dużo jest Brytyjczyków i Litwinów. Popularność Zakopanego można także mierzyć, rosnącą z miesiąca na miesiąc, liczbą odwiedzających strony internetowe, założone przez tamtejszych pośredników. Odwiedzają je nie tylko Brytyjczycy, Belgowie, Holendrzy, ale również obywatele Australii i Azerbejdżanu. Ciekawostką stanowi fakt, że w niektórych biurach zakopiańskich pośredników można zobaczyć tablice reklamowe w języku rosyjskim. Od pracowników wymaga się znajomości zarówno języka angielskiego jak i rosyjskiego.

Obecnie na terenie miasta Zakopane realizowanych jest kilkadziesiąt inwestycji deweloperskich, które znajdują się w różnym stopniu zaawansowania, znaczna ich część dotyczy realizacji rozpoczętych w latach 2008-2010, które do dnia dzisiejszego nie zostały sprzedane w 100%. Przeważająca część inwestycji deweloperskich dotyczy małych budynków apartamentowych z niewielką liczbą jednostek mieszkalnych (około kilkunastu). Lokalnie na terenie Zakopanego można znaleźć przynajmniej kilkanaście apartamentowców, które zostały zrealizowane w całości, jednakże większość świeci pustkami z uwagi na brak zainteresowania spowodowany wciąż zbyt wysokimi cenami ofertowymi oraz zaostrzeniem przepisów bankowych (rekomendacja S i T) w zakresie udzielania kredytów przez instytucje bankowe. Deweloperzy starają się zachęcić do zakupu apartamentów w różnoraki sposób: przez podnoszenie standardu wykończenia, poszerzenie oferty o sprzedaż wykończonych i wyposażonych już apartamentów, przygotowanie wspólnych części rekreacyjnych (sauny, jacuzzi, mini baseny i inne elementy przyciągające uwagę, ale także zwiększające koszty utrzymania), oferowanie w cenie miejsc postojowych czy też komórek lokatorskich, o które na Podhalu bardzo ciężko. W roku 2011 i 2012 znacznie zmalała liczba wydanych pozwoleń na budowę w zakresie budownictwa wielorodzinnego w stosunku do lat poprzednich.

ZASOBY MIESZKANIOWE		
	2009	2011 ^a
Mieszkania.....	11912	12182
Przeciętna powierzchnia użytkowa		
1 mieszkania w m ²	72,2	72,6
Liczba wypłaconych dodatków		
mieszkańczych.....	2797	2283
Zaległości w opłatach za mieszkanie		
w zasobach gminnych w tys. zł.....	200,5	145,3

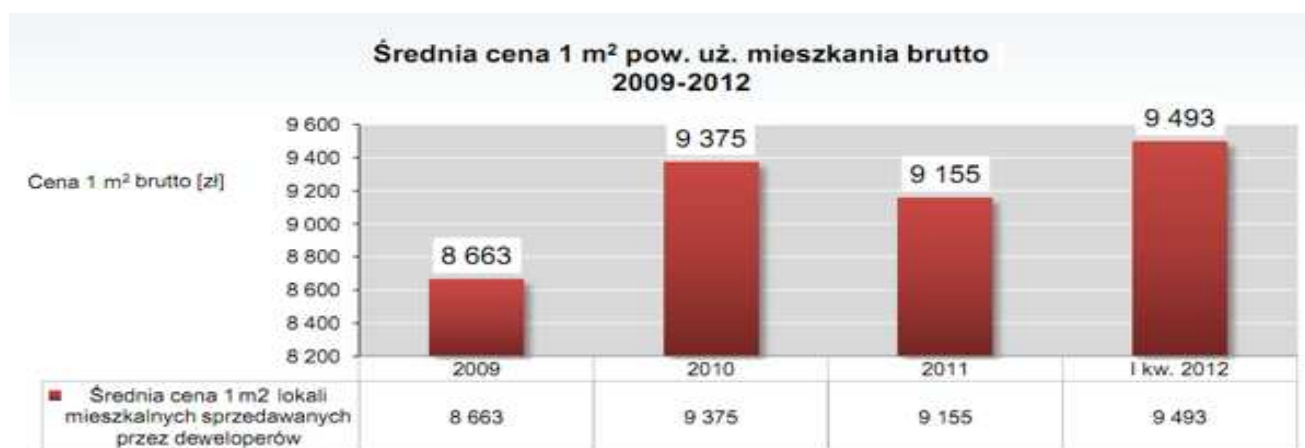
^a Mieszkania i powierzchnia użytkowa w 2010 r.

Inwestorzy zaczynają się mocno zastanawiać nad rozpoczęciem realizacji inwestycji już na etapie sporządzania dokumentacji architektoniczno-budowlanej. W przypadku inwestycji poza ścisłym centrum Zakopanego należałoby się zastanowić nad realizacją inwestycji deweloperskich z uwagi na znaczne różnice cenowe 1 m² mieszkań deweloperskich w centrum Zakopanego (poziom ok. 8000-10000 zł/m²), a terenami peryferyjnymi gdzie poziom cenowy kształtuje się na poziomie 6000-8000 zł/m²; nie wspominając o terenach Poronina, gdzie cena ta wynosi ok. 5000 zł/m² powierzchni użytkowej. W pierwszym półroczu 2012 roku widać wyraźny spadek liczby transakcji w odniesieniu do apartamentów mieszkalnych sprzedawanych na rynku pierwotnym w 2011 roku, nie wspominając o latach poprzednich. W pierwszym kwartale 2012 roku dokonano tylko około 20 transakcji sprzedaży nowych apartamentów mieszkalnych na

terenie miasta Zakopane, co w porównaniu do tego samego okresu w roku 2011 daje spadek na poziomie około 30%.



Ceny w pierwszym kwartale 2012 r. utrzymują się na zbliżonym poziomie około 9400 zł/m², jednakże wszystkie transakcje dokonane w tym czasie dotyczyły apartamentów zlokalizowanych w ścisłym centrum Zakopanego.



Znaczna część transakcji lokalami mieszkalnymi przesunęła się w kierunku rynku wtórnego, gdzie jest dużo większa możliwość indywidualnej negocjacji cen. W aktualnej sytuacji lokalnego rynku mieszkań deweloperskich, przy tak znacznej podaży mieszkań należałoby zejść do poziomu cen około 5000-6000 zł/m² powierzchni użytkowej, co w przypadku kosztów nabycia gruntu oraz realizacji inwestycji w „systemie” zakopiańskim jest nieopłacalne dla lokalnych deweloperów. Dla mieszkańców Zakopanego akceptowalna cena mieszkań kształtuje się na poziomie około 200 000 zł za mieszkanie dwupokojowe około 35-40 m², i patrząc z perspektywy sytuacji gospodarczej w kraju i globalnie w Europie, jest duże prawdopodobieństwo, że w najbliższych latach (szczególnie w roku 2013 i 2014) poziom cen mieszkań będzie powoli spadał przynajmniej do poziomu 7000-8000 zł/m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań.

PRZYKŁADOWE CENY NIERUCHOMOŚCI W GÓRACH – SŁOWACJA I POLSKA

SŁOWACJA				POLSKA			
Miejscowość	Rodzaj	Powierzchnia	Cena w euro	Miejscowość	Rodzaj	Powierzchnia	Cena w euro
Cadca	Studio	49 m ²	23 000	Zakopane	1 Pokój	30 m ²	61 000
Velky Slavkov	2 Pokoje	52 m ²	60 500	Zakopane	2 Pokoje	55 m ²	138 000
Zilina	3 Pokoje	75 m ²	78 000	Zakopane	3 Pokoje	62 m ²	178 000
Oscadnica	Dom	100 m ²	116 000	Zakopane	Dom	120 m ²	387 000

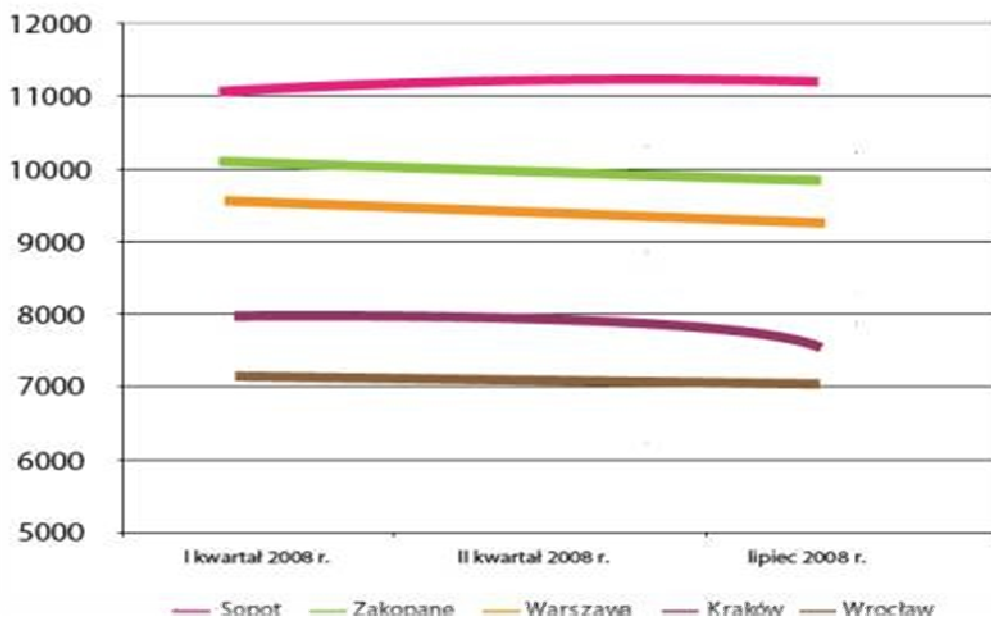
Podsumowując, aktualnie w Zakopanem mamy do czynienia z czasem nabywców z uwagi na bardzo dużą podaż – oferowana jest bardzo szeroka gama apartamentów, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w różnorodnej lokalizacji, metrażu i stanie wykończenia, co w konsekwencji wróży spadek cen w tym segmencie rynku. W segmencie nieruchomości zabudowanych odnotowano około 20 transakcji i tutaj średnia cena 1 m² używanego budynku wraz z gruntem kształtowała się na poziomie około 6600 zł/m². W segmencie gruntów zawarto około pięćdziesięciu transakcji z czego dotyczących gruntów inwestycyjnych budowlanych tylko kilkanaście, których poziom cenowy kształtował się na poziomie około 1000 zł/m². Podsumowując, aktualnie w Zakopanem mamy do czynienia z czasem nabywców z uwagi na bardzo dużą podaż – oferowana jest bardzo szeroka gama apartamentów, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym w różnorodnej lokalizacji, metrażu i stanie wykończenia, co w konsekwencji wróży spadek cen w tym segmencie rynku. Ogólnie rzecz biorąc na lokalnym rynku nieruchomości w Zakopanem widać wyraźną stabilizację cen w zakresie wszystkich segmentów nieruchomości. Wiodącym wyznacznikiem w odniesieniu do przyszłych inwestycji na terenie Zakopanego są powstające plany zagospodarowania przestrzennego, które stopniowo pokrywają coraz to większą powierzchnię miasta. Na pewno w przeciągu kilku najbliższych lat na terenie Zakopanego powstanie kilka stacji paliw, centrów handlowych oraz obiekty pensjonatowo – hotelowe, dla których zarezerwowano już miejsce w projektowanych planach zagospodarowania przestrzennego. W 2011 roku nastąpiło delikatne odbicie z niewielkim trendem wzrostowym na lokalnym rynku nieruchomości, które powinno utrzymywać się na stałym poziomie przez najbliższe lata. W przeciągu kilku lat nastąpi dowartościowanie terenów peryferyjnych powiatu tatrzańskiego w szczególności gminy Bukowina Tatrzańska gdzie aktualny poziom cen nieruchomości jest wciąż bardzo atrakcyjny i konkurencyjny w stosunku do Zakopanego i Kościeliska

Na regionalny rynek nieruchomości Zakopanego duży wpływ ma fakt, że w znacznym stopniu stanowi on zaplecze turystyczno - rekreacyjne nie tylko Małopolski, ale i całego kraju. Położenie oraz walory środowiskowe i krajobrazowe powodują duże zainteresowanie nieruchomościami o różnym charakterze. Zmiany ustrojowe i gospodarcze w Polsce spowodowały wyzwolenie wielu inicjatyw prywatnych inwestorów (wyciągi narciarskie, bary, zajazdy, motele, puby, restauracje, hotele i pensjonaty). Wynikiem tego jest znaczny popyt na nieruchomości zapewniające możliwość zamieszkania, miejsca pracy oraz rekreacji i wypoczynku. Dominujący dział gospodarki to turystyka i rekreacja. Spora ilość budynków starych jest modernizowana i remontowana pod kątem pełnienia nowych funkcji w odpowiednio wyższym niż dotychczas standardzie. Największym popytem na rynku cieszą się nieruchomości starsze i tańsze nadające się do przebudowy oraz do dalszej modernizacji w szczególności na bazę hotelowo – pensjonatową. Popyt na nie przewyższa podaż. Jednocześnie w okresach wakacji, ferii, świąt i długich weekendów dalej brakuje miejsc noclegowych. Stwarza to ludziom przedsiębiorczym możliwości szerszego działania i rozwoju. Bardzo poszukiwane są również nieruchomości gruntowe, niewielkie, pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, lub o zróżnicowanej wielkości pod apartamentowce. Ceny oferowanych gruntów pod te

inwestycje na terenie Zakopanego, kształtują się na poziomie od 100 do 500 euro za m². w zależności od wielkości, położenia, dojazdu, uzbrojenia technicznego. Wyższe ceny dotyczą rejonów położonych bliżej centrum miasta. Duże jest też zainteresowanie pensjonatami oraz budynkami mieszkalnymi z możliwością ich adaptacji na apartamentowce oraz nieruchomości które można adaptować na działalność handlowo - usługową związane z obsługą ruchu turystycznego. Ceny budynków mieszkalnych w zasadzie zaczynają się od 1.000.000 zł w górę, w zależności od wieku, stanu technicznego i funkcjonalnego, wielkości działki oraz od tego, czy posiadają one pokoje gościnne, umożliwiające zarobek na turystach. Ceny nowych lokali mieszkalnych na terenie Zakopanego są wysokie i w zależności od lokalizacji, miejsca położenia, funkcji, wyposażenia kształtują się od 8.500 zł./m² do 16.000 zł./m². Cena najwyższa dotyczy nowo budowanych w rejonach bliższych centrum miasta. Ceny mieszkań z rynku wtórnego, w tym także ze starych zasobów spółdzielczych kształtują się na poziomie nieco niższym bo od 6 000 zł/m². Ceny pensjonatów i hoteli w Zakopanem i jego najbliższych okolicach w zasadzie zaczynają się od poziomu 1 500.000 euro, a w przypadku obiektów o wysokim standardzie i większej ilości miejsc noclegowych z dobrym zapleczem konferencyjnym i rekreacyjnym – sięgają one kilkunastu mln euro. Inwestorzy zewnętrzni poszukują nieruchomości gruntowych pod supermarkety o dużej powierzchni, przy głównych trasach komunikacyjnych do Zakopanego. W kilku ostatnich latach nastąpiło dodatkowe ograniczenie podaży gruntów w związku z przyjętą przez Radę Miasta uchwałą o objęciu większości terenu Zakopanego Parkiem Kulturowym. Ogranicza ona możliwość uzyskania jakichkolwiek zezwoleń budowlanych do czasu uchwalenia planu zagospodarowania. Skorzystali na tym właściciele terenów gmin sąsiednich, które takie plany już posiadają. Przykładowo ceny metra kwadratowego ziemi w Kościelisku, w przeciągu kilku miesięcy wzrosły czterokrotnie. Sytuacja wygląda nieco inaczej w sąsiednich gminach. Tutaj, szczególnie w kierunku północnym, ceny kształtują się już na zdecydowanie niższym poziomie. Ciekawe propozycje to na przykład Bukowina oraz Białka Tatrzańska, które ze względu na swoją dobrze rozwiniętą bazę narciarską i noclegową stanowią coraz większą konkurencję dla Zakopanego. Cena oczywiście zależy od lokalizacji, powierzchni, standardu wykończenia i stopnia wyposażenia. Przykładowo w ofercie mieszkanie w centrum Zakopanego o powierzchni 27 m² za 220.000 zł, a w Kościelisku podobne, lepiej wyposażone również o powierzchni 27 m² wycenione jest na 115.000 zł. Małe mieszkanie można wynająć na dłużej (np. na rok) już od 650 zł miesięcznie plus opłaty za media. Działka budowlana w Zakopanem o powierzchni 620 m² ceniona jest na 248.000 zł, 738 m² - 258.000 zł, w Poroninie 504 m² - 180.000 zł, w Kościelisku 600 m² z panoramicznym widokiem na góry - 320.000 zł, a w Bukowinie Tatrzańskiej 557 m². - 100.000 zł. Najbardziej stabilne są ceny domów, chociaż wcale nie niskie w porównaniu z innymi rejonami. W Zakopanem w cenie miliona złotych jest wiele ofert domów o średnim standardzie i wielkości. W okolicy jest oczywiście taniej. W Bukowinie Tatrzańskiej dom mieszkalno-pensjonatowy o powierzchni 296 m² na działce 600 m² jest wycenione na 750.000 zł.

Rynek nieruchomości Zakopanego i okolic od dłuższego czasu charakteryzuje się dość dużą dynamiką. Jednak w porównaniu do rynków nieruchomości w innych regionach Polski sytuacja tutaj jest pod wieloma względami dość specyficzna. Dzieje się to z pewnością, dlatego, że od kilku lub nawet kilkunastu lat Zakopane i jego okolice przeżywają swoisty renesans. Co roku miliony turystów decydują się na spędzenie tutaj swojego urlopu zostawiając setki milionów złotych. Z tego też powodu od jakiegoś czasu ceny nieruchomości w tym regionie kształtują się na jednym z najwyższych poziomów w Polsce.

Cena m kw. w najdroższych miastach w Polsce - linia trendu



Warto także zwrócić uwagę na fakt, że podaż nieruchomości jest relatywnie mała w porównaniu do zainteresowania potencjalnych kupujących, dlatego całkiem śmiało można powiedzieć, że rynek nieruchomości zimowej stolicy Polski jest zdecydowanie rynkiem sprzedającego. Warto jednak zastanowić się i odpowiedzieć na pytanie czy ceny te naprawdę przekładają się na rzeczywistą wartość tych nieruchomości? Otóż nie zawsze tak jest. Właściciele bardzo często ustalają ceny swoich nieruchomości na podstawie możliwości generowania dochodu z ich wynajmu turystom. Rzeczywiście popyt na kwatery w tym rejonie, szczególnie zimą jest ogromny, ale nie zawsze klient chcący kupić mieszkanie lub dom myśli od razu o wynajmowaniu pokoi. Dodając do tego fakt, że zazwyczaj sprzedający ze względu na ogólną opinię, że „ceny nieruchomości idą cały czas w górę..” zawyżają swoje ceny ofertowe jeszcze o kolejne 20-25% „na wszelki wypadek”, dlatego bardzo często zdarza się, że niektóre oferty, pomimo, że są bardzo ciekawe przez dłuższy czas pozostają „martwe”. Czasami jednak, w szczególności w przypadku małych mieszkań rzeczywiście ceny transakcyjne ustalają się na bardzo wysokim poziomie. Mimo wysokich cen zarówno Tatry i Zakopane są w Polskich górach miejscami, które są najczęściej odwiedzane przez rzeszę turystów nie tylko z Polski ale również z całego świata. Turysta zagraniczny po zwiedzeniu takich miast jak Gdańsk, Warszawa czy Kraków wjeżdżając do Zakopanego znajdzie się w zupełnie innym świecie. Zobaczy zupełnie inny obraz Polski i polskiego społeczeństwa. Mimo to wielu z turystów którzy odwiedzają to tak ważne dla Polski miasto nie szanuje przyrody, która jest wielką częścią zarówno Tatr jak i Zakopanego. Podsumowując można z całą pewnością powiedzieć, że czasy kiedy było to niewielkie i skromne górskie miasteczko minęły bezpowrotnie.

Maciej Mizia