NR 1/2014

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości

Program „Mieszkanie dla młodych”

Na początku 2014 r. rozpoczął się program rządowy „Mieszkanie dla młodych”. Na dopłatę do wkładu własnego może liczyć każda osoba, która spełnia kryterium wiekowe i nie posiadała nigdy nieruchomości. Mieszkanie lub dom musi być w cenie mieszczącej się w określonym limicie, co okazuje się w praktyce najpoważniejszą barierą. Kredytobiorcy, którym uda się znaleźć odpowiednią nieruchomość mogą udać się do banków po taki kredyt. Dopłata w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” umożliwia otrzymanie kredytu osobom, które bez tego zostałyby odrzucone przez bank, z uwagi na brak środków własnych.

Dofinansowanie:

- dopłata do max 50 m^2,
- 10% dofinansowania do wkładu własnego dla osób samotnych i małżeństw bez dzieci,
- 15% dofinansowania do wkładu własnego dla osób i małżeństw wychowujących co najmniej jedno dziecko,
- dodatkowe 5% na spłatę części kredytu dla tych osób, którym w ciągu 5 lat od dnia zakupu nieruchomości, urodzi się lub zostanie przysposobione trzecie lub kolejne dziecko,
- dopłata naliczana jest w odniesieniu do średniego wskaźnika określonego dla konkretnej lokalizacji.

Za brak własnych środków finansowych ponosi się jednak pewne konsekwencje - marże proponowane przez banki dla kredytów z dopłatą są wyższe niż standardowe.

Z kolei dla osób, które budują dom systemem gospodarczym w projekcie „Mieszkanie dla młodych”, przewidziano pomoc innego typu - poprzez zwrot części zapłaconego podatku VAT. Zwrot wydatków poniesionych na budowę domu nie jest niestety dostępny dla każdego, gdyż ustawa regulująca zasady przyznawania wsparcia określa szczegółowo grono potencjalnych adresatów. W odróżnieniu od osób kupujących gotowe nieruchomości na rynku pierwotnym, budujący domy samodzielnie nie otrzymają dopłaty do kredytu. Pomoc z budżetu państwa ma w tym przypadku formę zwrotu części wydatków poniesionych na zakup materiałów budowlanych. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju bierze pod uwagę nowelizację ustawy tak by został rozwiązany problem z dopłatami do tych mieszkań, dla których ceny nie są ustalone z góry przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Źródło: http://euro.bankier.pl, http://wiosennyprzedswit.pl/program-mdm/program-mdm/

Iwona Kościańska

Zmiany na rynku kredytów hipotecznych od 2014 roku

Rok 2014 to początek ważnych zmian w systemie przyznawania kredytów hipotecznych. Zaczęły obowiązywać zalecenia tzw. Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, które dotyczą obowiązku posiadania przez kredytobiorcę co najmniej 5% wkładu własnego. Zmiany wprowadzone od początku 2014 r. dotyczą również maksymalnego okresu przyznawania kredytów.

Wraz z początkiem 2014 r. wszystkich kredytobiorców starających się o przyznanie kredytu hipotecznego obowiązuje zasada związana z posiadaniem co najmniej 5% wkładu własnego. Przez trzy kolejne lata udział ten będzie rosnąć co roku o 5%, z czego w 2017 roku wkład

własny będzie musiał wynosić 20% ceny nieruchomości. Wymóg ten wskazuje, że instytucje finansowe skłaniają się preferowania klientów rzetelnych i odpowiedzialnych, którzy posiadają kontrolę nad swoimi finansami i zmniejszają prawdopodobieństwo wpadnięcia w kłopoty finansowe związane z niemożliwością spłaty kredytu w przyszłości. Zmiany dotyczą również długości okresu kredytowania i tu od początku 2014 r. zaczął skracać się maksymalny okres kredytowania. Do końca 2013 r. wynosił on w ekstremalnych przypadkach nawet 50 lat, a obecnie nie może przekroczyć 35 lat określa.

Bieżący 2014 rok przyniósł także dobre informacje dla kredytobiorców, gdyż korzystniejsze stały się zasady wyliczania zdolności kredytowej. Oznacza to wydłużenie z 25 do 30 lat okresu przeliczania zdolności do spłaty kredytu o określonej wysokości. Dzięki tej zmianie klient może otrzymać środki o wartości wyższej niż dotychczas o około 10%. Co więcej, zniesiono odgórne ograniczenia odnoszące się do faktu, iż rata kredytowa nie może przekraczać 50% osiąganych dochodów. Obecnie każdy bank będzie wprowadzać własne regulacje. Można przypuszczać, że wysokość tego wskaźnika będzie się zmieniać na korzyść klientów.

Paulina Prysak

Ubezpieczenie nieruchomości

Polacy rzadko korzystają z możliwości ubezpieczenia własnego majątku. A zatem czy warto się ubezpieczyć i od czego zależy wysokość składki na ubezpieczenie nieruchomości?

Koszt ubezpieczenia nieruchomości zależy od wielu czynników m.in. od zakresu polisy oraz wysokości sumy ubezpieczenia. Na wysokości składki ubezpieczeniowej mają wpływ różnego rodzaju zniżki i zwyżki. Głównym czynnikiem stanowiącym o wysokości stawki jest wartość nieruchomości. Ubezpieczając się od ryzyka kradzieży warto określić sumę nie tyle całego dobytku, ale wartość ruchomości, które w pierwszej kolejności mogą paść łupem złodziei np. sprzęt AGD-RTV, biżuteria itp.

Zniżki otrzymuje się za posiadanie zabezpieczeń takich jak: system alarmowy, zamki, drzwi z atestami/antywłamaniowe, nadzorowanie nieruchomości przez agencję ochrony. Ulgę uzyskamy też wtedy, gdy wykupuje się większą ilość ubezpieczeń np. AutoCasco, mieszkania i zdrowotne. Jeśli składkę ubezpieczeniową zapłaci się jednorazowo, a nie w kilku okresowych ratach to będzie on mniejsza. Im wyższa suma ubezpieczenia, tym większa cena polisy. Jeśli dotąd miejsca nie miała żadna szkoda i ubezpieczamy się już któryś raz z kolei to można zapłacić mniej za polisę nieruchomości. Istotną rolę odgrywa również czas trwania ubezpieczenia.

Jeśli w domu lub mieszkaniu prowadzona jest działalność gospodarcza albo wynajmuje się własną nieruchomość, to trzeba się liczyć ze zwyżkami w składce ubezpieczeniowej. Takie wzrosty składek dotyczą również mieszkania, gdzie na parterze jest np. sklep monopolowy. Podobnie sytuacja wygląda z ubezpieczeniem biura, którego nikt nie pilnuje w godzinach popołudniowych. W niektórych firmach ubezpieczeniowych można zapłacić więcej za składkę, jeśli mieszkanie jest na parterze, co wynika z faktu, iż niektórzy ubezpieczyciele szacują większe ryzyko włamań w parterowych lokalach. Wysokość składki zależy niewątpliwie od zakresu ubezpieczenia. Podstawowa ochrona w postaci ubezpieczenia elementów stałych od ognia i innych zdarzeń losowych będzie znacznie tańsza niż pełny pakiet ochronny zawierający dodatkowo ubezpieczenie od ryzyka kradzieży, dewastacji, włamania, czy też wraz z ryzykiem ochrony ubezpieczenia OC w życiu prywatnym. Wiele zależy również od lokalizacji nieruchomości np. zdarza się, że na terenach zalewowych ubezpieczyciele czasami wręcz odmawiają ubezpieczenia mieszkania lub wysokość składki bardzo wyraźnie się zwiększa.

Aneta Buchenfeld

Podatek od nieruchomości za garaż ma wzrosnąć

Zmiany, które proponuje Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji są niepokojące. Ponad 7 zł za metr kw. ma wynosić nowa stawka podatku od

nieruchomości w odniesieniu do garażu, jeśli wejdą w życie zmiany proponowane przez ministerstwo. Ponadto projekt przepisów przewiduje, że w przypadku garaży nie będzie można zastosować stawek niższych niż te przewidziane dla budynków mieszkalnych.

Projekt Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji zakłada zatem zmiany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. Największa zmiana dotycząca rozszerzenia zakresu opodatkowania garaży. Nie oznacza to, że garaże nie były dotychczas opodatkowane, jednak teraz wyraźnie wzrośnie stawka podatkowa.

Resort zmierza do tego, by wszyscy posiadacze parkingów oraz miejsc postojowych płacili ujednoliconą, jednak wyższą stawkę. Oznacza to nawet dziesięciokrotny wzrost opłaty w niektórych przypadkach. W szczególności odnosi się to do garaży, które mieszczą się w bryle budynku, a do których dotychczas stosowana była niższa stawka niż za mieszkanie (w bieżącym roku maksymalnie 74 grosze za m^2). Więcej zapłacą ponadto mieszkańcy bloków, którzy posiadają na własność miejsca parkingowe w podziemnych garażach. Miejsce takie nie będzie traktowane jako część nieruchomości mieszkalnej, ale jako oddzielny lokal, co wiąże się ze zdecydowanie wyższą stawką podatku (7 zł za metr).

Nie jest to jednak koniec zmian. Obecnie zasadą jest, że osoba fizyczna może płacić podatek w czterech ratach okresowych, natomiast w kolejnych latach, jeżeli wymiar podatku nie przekroczy 100 zł, podatnik będzie płacić taki podatek jednorazowo.

Zakładane zmiany obejmą również przedsiębiorców, gdyż projekt Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji zakłada wprowadzenie nowego podejścia do pojęcia budowli dla potrzeb podatku od nieruchomości. Był to od wielu lat temat dyskusyjny, budzący wiele sporów między podatnikami a organami podatkowymi, gdyż dotychczasowy stan prawny pozwalał bowiem na dość elastyczną interpretację tego pojęcia. Założeniem MAC jest stworzenie zamkniętego katalogu obiektów, kwalifikowanych jako budowle, co uprości procedurę naliczania podatku.

Źródło: http://finanse.wp.pl/kat,1033759,title,Podatek-od-nieruchomosci-za-garaz-wzrosnie,wid,16403550, wiadomosc.html

Iwona Kościańska

Wycena nieruchomości

Wycena nieruchomości opiera się na przedstawieniu wartości rynkowej, odtworzeniowej lub katastralnej. Ta ostatnia wartość będzie ustalana po wprowadzeniu w Polsce tzw. podatku katastralnego, którego wysokość będzie uzależniona od wartości nieruchomości. Wartość rynkową określa się natomiast dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego a wartość odtworzeniowa dotyczy nieruchomości, które nie stanowią przedmiotu obrotu rynkowego z uwagi na obecne użytkowanie czy przeznaczenie.

Prezentację wartości rynkowej nieruchomości trzeba rozpocząć od analizy rynku nieruchomości, która polega na zbadaniu stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji kupna/sprzedaży. Ustalając wartość rynkową nieruchomości można zastosować podejście porównawcze albo dochodowe. W przypadku podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do tej nieruchomości, która jest wyceniana, oraz cechy nieruchomości wpływające na wysokość ich cen. Z kolei określając podejście dochodowe zakładamy, że nieruchomość przyniesie właścicielowi określony dochód jeżeli zostanie wynajęta. Konieczne jest zatem poznanie stawek czynszu lub innych dochody generowanych z nieruchomości wycenianej oraz z nieruchomości podobnych.

W odmienny sposób w wycenie nieruchomości dokonuje się określenia wartości odtworzeniowej, która jest równa kosztowi odtworzenia obiektu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia. W trakcie określania wartości odtworzeniowej zastosowanie ma podejście kosztowe. W podejściu kosztowym należy uwzględnić koszty nadzoru i dokumentacji. Podejście to obejmuje: cel wyceny, funkcję wyznaczoną, rodzaj nieruchomości, jej położenie w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakres wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także dostępne dane o cenach podobnych nieruchomości i stan jej zagospodarowania.

W oparciu o zebrane informacje rzeczoznawca majątkowy formułuje na piśmie opinię o wartości nieruchomości. Opracowany operat szacunkowy powinien zawierać takie informacje jak: określenie samej nieruchomości oraz zakres i cel jej wyceny, źródła danych o nieruchomości, zaprezentowanie stanu wycenianej nieruchomości, określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem planu miejscowego. Następnie podaje się rodzaj określanej wartości oraz zastosowane podejścia, techniki i metody szacowania, prezentuje się analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, a na końcu wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem kalkulacji wartości nieruchomości. Do wspomnianego dokumentu dołącza się materiały wykorzystywane przy jego sporządzaniu, m.in. aktualny odpis z księgi wieczystej, odpis z rejestru gruntów łącznie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz dokumentację fotograficzną. Rzeczoznawca sporządzający wycenę nieruchomości zamieszcza podpis na operacie szacunkowym posługując się jednolitą dla osób wykonujących niniejszy zawód owalną pieczęcią przedstawiającą takie dane jak: imię i nazwisko, nr uprawnień zawodowych, dane teleadresowe. Opracowanie to może zostać wykorzystywane w zakładanym celu przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, który może być jeszcze skrócony jeśli wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych czy też istotne zmiany czynników determinujących wartość.

źródło :http://www.asnieruchomosci.com/

Monika Proszowska, Marta Wojewoda

Ciekawostki

Najdziwniejsze podatki świata

- Korea Południowa od 2013 r. obowiązuje - podatek od osób robiących sobie operacje plastyczne (10% od ceny zabiegu)
- Estonia - właściciele krów od 2008 r. płacą podatek od tego, że krowy pierdzą. Bo krowa pierdząc wydala metan, zanieczyszczający środowisko.
- Republika Gwinei. Jeśli w kraju nie ma wojny - za każdy rok bez wojny każdy obywatel kraju płaci równowartość 17 €.
- Walonia w Belgii. Za każdorazowe grillowanie na świeżym powietrzu należy zapłaci 20 €.
- W Chinach obowiązuje podatek nakładany na pary żyjące na „kocią łapę" czyli bez ślubu.
- Wenecja (Włochy). Właściciele nieruchomości płacą podatek od CIENIA, jeśli ich nieruchomość (dom) daje cień na ziemię będącą własnością gminy.

A oto inne absurdalne podatki na świecie☺

Źródło: http://dowcipy-o-szkole.dobryhumor.pl/dowcipy,8784, Najdziwniejsze_podatki_swiata,0,1,opera.html

Parę słów o naszym kole naukowym

Tematyką działalności koła jest istota i funkcjonowanie runku nieruchomości w Polsce i na świecie. W ramach programu naukowego koła analizie poddawane są w szczególności obszary wyceny i zarządzania nieruchomościami, finansowania nieruchomości oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Działalność w kole pozwoli rozwijać swoje umiejętności, pasje, zainteresowania. Koło naukowe to miejsce w którym możesz poszerzać swoje horyzonty w zakresie wiedzy o nieruchomościach oraz samemu tworzyć wydarzenia. Dla osób zastanawiających się na doktoratem i zrobieniem kariery naukowej, koło naukowe to świetny start, poprzez możliwość pisania artykułów, referatów oraz uczestnictwo w różnego rodzaju konferencjach.

Nasz kontakt w sprawach dotyczących działalności koła to: okręglicka-pcz@wp.pl

Dołącz do Nas! Zapraszamy!